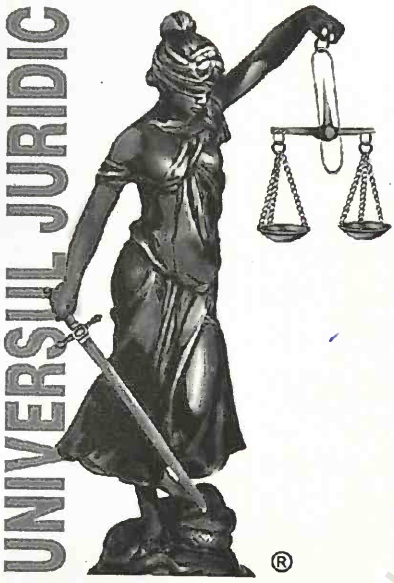
UNIVERSUL JURIDIC



Francisc DEAK
Lucian MIHAI
Romeo POPESCU

Volumul al II-lea al ediţiei a V-a
a fost actualizat de

Lucian MIHAI
Romeo POPESCU

VOL. II
Locaţiunea
Închirierea locuinţei
Arendarea
Mandatul

Tratat de drept civil

II 452 990
BCU IASI

Contracte speciale

UJ

BCU IASI CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

II 452 990
BCU IASI

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Contribuțiile autorilor la actualizarea prezentei lucrări:

Lucian Mihai – Capitolul III (Contractul de locațiune);
Romeo Popescu – Capitolele IV (Contractul de închiriere a locuinței), V (Contractul de arendare), VI (Contractul de mandat).

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Prof. univ. dr. **FRANCISC DEAK**

Prof. univ. dr.
LUCIAN MIHAI

Prof. univ. dr.
ROMEO POPESCU

786054

TRATAT DE DREPT CIVIL

CONTRACTE SPECIALE

Ediţia a V-a
actualizată şi completată

867 789

Volumul II
Prof. univ. dr. **LUCIAN MIHAI**
Prof. univ. dr. **ROMEO POPESCU**

Locaţiunea
Închirierea locuinţei
Arendarea
Mandatul

BIBLIOTECA CENTRALĂ UNIVERSITARĂ "M. EMINESCU" - 1. IUL 2021 ACU - IAŞI

0 000011 14195 BCU IAŞI

Universul Juridic
Bucureşti
-2021-

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Editat de **Universul Juridic SRL.**
Editura **Universul Juridic** este acreditată CNATDCU (lista A2) și este considerată editură cu prestigiu recunoscut.

Copyright © 2006, 2021, **Universul Juridic SRL.**
Toate drepturile asupra prezentei ediții aparțin **Universul Juridic SRL.**
Nicio parte din această lucrare nu poate fi copiată fără acordul scris al **Universul Juridic SRL.**

Niciun exemplar din prezentul tiraj nu va fi comercializat fără ștampila și semnătura Editurii sau, după caz, a Autorului/Autorilor, aplicate pe interiorul ultimei coperte.

Respect pentru autorii noștri, respect pentru profesia aleasă!

Prezenta lucrare, în tot sau în parte, este purtătoare de drepturi de autor, aflate sub protecția Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe. Întrucât, în contemporaneitate, aceste drepturi sunt ignorate și încălcate într-o măsură alarmantă, în pofida sistemului valorilor și convențiilor sociale nescrise, a devenit necesară apărarea lor prin forța și sub sancțiunea legii.

UNIVERSUL JURIDIC SRL, titular al dreptului de autor asupra prezentei lucrări, precizează pentru cititorii săi:

- conform art. 196 din Legea nr. 8/1996, constituie infracțiune și se pedepsește cu închisoare de la o lună la un an sau cu amendă reproducerea, fără autorizarea sau consimțământul titularului drepturilor recunoscute de lege, a operelor purtătoare de drepturi de autor sau a produselor purtătoare de drepturi conexe;
- conform art. 14 din Legea nr. 8/1996, prin reproducere se înțelege realizarea, integrală sau parțială, a uneia ori a mai multor copii ale unei opere, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloc și sub orice formă, inclusiv realizarea oricărei înregistrări sonore sau audiovizuale a unei opere, precum și stocarea permanentă ori temporară a acesteia cu mijloace electronice.

Editura își rezervă dreptul de a acționa, prin mijloace legale și prin implicarea autorităților competente, în vederea protejării drepturilor patrimoniale de autor al căror deținător este în baza contractelor de editare.

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României
DEAK, FRANCISC
Tratat de drept civil : contracte speciale / prof. univ. dr. Francisc Deak, prof. univ. dr. Lucian Mihai, prof. univ. dr. Romeo Popescu. - Ed. a 5-a, actualizată și completată. - București : Universul Juridic, 2017-2021
4 vol
ISBN 978-606-39-0107-2
Vol. 2. : Locațiunea, închirierea locuinței, arendarea, mandatul. - 2021. -
ISBN 978-606-39-0109-6

I. Mihai, Lucian
II. Popescu, Romeo

34

Redactor: Andreea Savu
Tehnoredactor: Marcela Radu
Copertă: Aurelian Leahu

Redacție:
tel.: 0732.320.666
e-mail: redactie@universuljuridic.ro
Distribuție:
tel.: 021.314.93.15
fax: 021.314.93.16
e-mail: distributie@universuljuridic.ro
editurauniversuljuridic.ro
Editura Universul Juridic

Portal:
tel.: 0725.683.560
e-mail: portal@universuljuridic.ro
universuljuridic.ro
Universul Juridic

Librăria UJmag:
tel.: 0733.673.555; 021.312.22.21
e-mail: comenzi@ujmag.ro
ujmag.ro
Ujmag.ro

Cuprins

Abrevieri 13

Capitolul III. Contractul de locaţiune 15
Secţiunea I. Noţiunea, caracterele juridice şi condiţiile de validitate ale contractului de locaţiune 15
§1. Noţiunea contractului de locaţiune 15
1. Definiţie şi delimitare faţă de vânzare 15
2. Sediul materiei. Varietăţile contractului de locaţiune 18
§2. Caracterele juridice ale contractului de locaţiune 19
3. Enumerare 19
§3. Condiţiile de validitate ale contractului de locaţiune 26
A. Capacitatea părţilor 26
4. Capacitatea de exerciţiu. Titlul locatorului 26
B. Consimţământul 32
5. Consimţământul. Acte juridice prealabile. Locaţiuni succesive 32
C. Obiectul contractului şi obiectul obligaţiei contractuale 33
6. Obiectul. Categorii 33
6.1. Lucrul închiriat 34
6.2. Preţul 36
Secţiunea a II-a. Efectele contractului de locaţiune 50
§1. Obligaţiile locatorului 50
7. Noţiuni generale 50
7.1 Asigurarea pentru locatar a folosinţei bunului 50
7.2. Natura juridică a drepturilor locatarului. Drept de creanţă 51
8. Obligaţia locatorului de predare a bunului 55
9. Obligaţia locatorului de a menţine bunul în stare corespunzătoare de folosinţă 56
10. Obligaţia de garanţie a locatorului 58
10.1. Evicţiunea. Fapta personală a locatorului 58
10.2. Evicţiunea. Fapta terţului 60
10.3. Viciile 65
10.4. Modificarea obligaţiei de garanţie 70

BCU CLUJ-NAPOCA UNIVERSITY LIBRARY

§2. Obligaţiile locatarului 71
11. Noţiuni generale 71
12. Obligaţia de a lua în primire bunul dat în locaţiune 71
13. Obligaţia de a plăti chiria 71
14. Obligaţia de a folosi bunul cu prudenţă şi diligenţă 74
15. Obligaţia de restituire a lucrului 77
Secţiunea a III-a. Sublocaţiune şi cesiunea contractului de locaţiune 83
16. Condiţii comune 83
17. Sublocaţiunea 85
18. Cesiunea 87
Secţiunea a IV-a. Încetarea locaţiunii 90
19. Cauze de încetare 90
20. Denunţarea unilaterală 92
21. Expirarea termenului 95
21.1. Încetare de drept 95
21.2. Tacita relocaţiune (reconducţiune) 95
22. Rezilierea pentru neexecutare 99
23. Imposibilitatea folosirii bunului 102
24. Desfiinţarea titlului locatorului 105
25. Înstrăinarea bunului dat în locaţiune 107

Capitolul IV. Contractul de închiriere a locuinţei 111
Secţiunea I. Noţiuni introductive 111
1. Definiţia contractului de închiriere a locuinţei. Caractere juridice 111
2. Reglementare 111
3. Domeniu de aplicare 113
Secţiunea a II-a. Încheierea contractului de închiriere 115
§1. Contractul de închiriere, ca temei juridic al folosinţei locuinţei 115
4. Precizări prealabile 115
§2. Părţile contractante 116
5. Locatorul 116
6. Locatarul (chiriaşul) 117

§3. Forma contractului de închiriere 119
7. Caracterul consensual al contractului 119
§4. Obiectul contractului de închiriere 121
8. Locuinţa închiriată 121
9. Chiria 121
§5. Termenul închirierii. Dreptul la reînnoirea contractului şi dreptul de preferinţă al chiriaşului 123
10. Termenul stabilit prin voinţa părţilor 123
11. Prorogări legale 124
12. Dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului de închiriere 133
13. Dreptul de preferinţă al chiriaşului la închiriere 135
Secţiunea a III-a. Efectele contractului de închiriere 143
§1. Obligaţiile locatorului (proprietarului) 143
14. Noţiuni generale 143
15. Predarea locuinţei 143
16. Efectuarea reparaţiilor 145
17. Obligaţia de garanţie contra viciilor care ameninţă sănătatea ori integritatea corporală 148
§2. Obligaţiile chiriaşului 150
18. Folosirea locuinţei cu prudenţă şi diligenţă 150
19. Întreţinerea locuinţei şi a părţilor comune 153
20. Plata chiriei 155
21. Plata cotelor-părţi din cheltuielile comune 155
22. Obligaţii ce nu pot fi asumate de chiriaş 158
Secţiunea a IV-a. Contractul de subînchiriere 160
23. Condiţii 160
24. Efecte 161
Secţiunea a V-a. Schimbul de locuinţe (voluntar) 162
25. Condiţii 162
26. Efecte 163
Secţiunea a VI-a. Cesiunea contractului de închiriere 164
27. Aplicabilitate. Condiţii 164
28. Efecte 164
Secţiunea a VII-a. Schimbul obligatoriu de locuinţe 164
29. Noţiune. Aplicabilitate 164

Secţiunea a VIII-a. Încetarea contractului de închiriere 171
30. Cauze de încetare 171
31. Expirarea termenului 172
32. Denunţarea unilaterală a contractului 173
33. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligaţiilor 175
34. Decesul chiriaşului titular de contract. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorţ 180
34.1. Decesul chiriaşului titular de contract 180
34.2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorţ 182
Secţiunea a IX-a. Soluţionarea litigiilor locative 185
35. Instanţa competentă 185
Secţiunea a X-a. Reguli derogatorii privind închirierea unor locuinţe cu destinaţie specială 189
36. Precizări prealabile 189
§1. Locuinţa socială 190
37. Noţiune 190
38. Persoanele îndreptăţite şi repartizarea locuinţelor sociale 190
39. Încheierea contractului (părţile contractante, termenul şi chiria) 192
40. Rezilierea contractului 193
41. Alte reguli speciale 195
§2. Locuinţa de serviciu şi locuinţa de intervenţie 195
42. Noţiuni 195
43. Locuinţa de serviciu 196
44. Locuinţa de intervenţie 200
§3. Locuinţa de necesitate 202
45. Noţiune 202
46. Regim juridic 203
§4. Locuinţa de sprijin 204
47. Noţiune 204
48. Regim juridic 205
§5. Locuinţa de protocol 207
49. Noţiune. Feluri 207
50. Locuinţa de protocol-reşedinţă oficială 208
51. Locuinţa de protocol (de drept comun) 209

Capitolul V. Contractul de arendare 210
Secţiunea I. Noţiunea, caracterele juridice şi condiţiile de validitate ale contractului de arendare 210
§1. Noţiunea contractului de arendare 210
1. Definiţie 210
2. Reglementare 210
§2. Caracterele juridice ale contractului de arendare 211
3. Caractere comune cu locaţiunea 211
4. Forma contractului 211
§3. Condiţiile de validitate ale contractului de arendare 213
5. Părţile contractante 213
5.1. Arendatorul 214
5.2. Arendaşul 216
6. Obiectul contractului 216
6.1. Bunurile arendate 216
6.2. Arenda 217
7. Termenul arendării 218
Secţiunea a II-a. Efectele contractului de arendare 219
§1. Dreptul de preempţiune al arendaşului 219
8. Condiţii şi regim juridic 219
§2. Suportarea riscurilor 220
9. Riscul pieirii fortuite a bunurilor arendate 220
10. Riscul contractului 220
10.1. Pieirea fortuită a bunurilor arendate 220
10.2. Pieirea fortuită, totală sau parţială, a recoltei 221
11. Asigurarea bunurilor arendate 225
§3. Obligaţiile părţilor 226
12. Reglementare 226
13. Obligaţiile arendatorului 227
14. Obligaţiile arendaşului 227
14.1. Obligaţia de a întrebuinţa bunurile arendate cu prudenţă şi diligenţă 228
14.2. Plata arendei 229
14.3. Restituirea bunurilor arendate 230
14.4. Alte obligaţii 231
15. Sancţiunea neexecutării obligaţiilor 232

BCU "Ion Creangă" UNIVERSITY LIBRARY

Secţiunea a III-a. Încetarea contractului 233
16. Reguli de drept comun. Derogări 233
17. Moartea uneia dintre părţi 233
18. Incapacitatea sau falimentul arendaşului 234
19. Expirarea termenului 235
20. Efectele înstrăinării bunurilor arendate prin acte între vii. Opozabilitatea contractului de arendare 236

Capitolul VI. Contractul de mandat 238
Secţiunea I. Aspecte generale 238
1. Noţiune 238
2. Mandatul cu titlu gratuit şi mandatul cu titlu oneros 239
3. Deosebirea dintre mandat şi alte contracte înrudite 241
4. Mandatul cu reprezentare şi mandatul fără reprezentare 243
Secţiunea a II-a. Mandatul cu reprezentare 243
§1. Condiţii de validitate 243
5. Forma mandatului 243
5 bis. Mandatul aparent 249
6. Dovada mandatului 252
7. Capacitatea părţilor 255
8. Probleme specifice privind consimţământul 256
8.1. Viciile de consimţământ 256
8.2. Buna sau reaua-credinţă a părţilor 257
8.3. Conflictul de interese 257
8.4. Contractul cu sine însuşi şi dubla reprezentare (autocontractul). Mandatul în interes comun 258
9. Obiectul şi întinderea mandatului 260
10. Durata mandatului 265
§2. Efectele contractului de mandat 265
11. Două categorii de efecte 265
A. Efecte între părţi 265
12. Obligaţia de a executa mandatul 266
13. Obligaţia de a da socoteală 270
14. Obligaţii rezultând din substituirea făcută de mandatar 273
15. Pluralitate de mandatari 276

16. Obligaţia de a pune la dispoziţia mandatarului mijloacele necesare executării mandatului 277
17. Obligaţia de despăgubire a mandatarului 279
18. Obligaţia de plată a remuneraţiei cuvenite mandatarului 280
19. Pluralitatea de mandanţi 281
20. Dreptul de retenţie al mandatarului 281
B. Efectele mandatului faţă de terţi 282
21. Raporturile dintre mandant şi terţi 282
22. Raporturile dintre mandatar şi terţ 289
§3. Încetarea contractului de mandat 290
23. Enumerarea cazurilor particulare de încetare 290
A. Revocarea mandatului 290
24. Condiţiile revocării 290
25. Efectele revocării 292
26. Publicitatea revocării procurii autentice notariale 300
B. Renunţarea mandatarului 302
27. Condiţii şi efecte 302
C. Moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori mandatarului 304
28. Condiţii şi efecte 304
29. Efectele încetării mandatului, indiferent de cauza de încetare 307
Secţiunea a III-a. Mandatul fără reprezentare 309
30. Noţiune 309
31. Natura juridică a contractului de *prête-nom* 311
32. Regim juridic 312

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Abrevieri

alin.	–	alineat
apud	–	citat de la
art.	–	articol
C. Ap.	–	Curtea de Apel
C. civ.	–	Codul civil (Legea nr. 287/2009, republicată)
C. civ. 1864	–	Codul civil din 1864
C. com.	–	Codul comercial (în prezent abrogat)
C. fisc.	–	Codul fiscal
C. Jud.	–	Revista „Curierul Judiciar"
C. pen.	–	Codul penal
C. pr. civ.	–	Codul de procedură civilă
C. pr. fisc.	–	Codul de procedură fiscală
Cas.	–	Curtea de Casaţie
CD	–	Culegere de decizii ale Tribunalului Suprem pe anul ...
CEDO	–	Curtea Europeană a Drepturilor Omului
col. civ.	–	colegiul civil
CSJ	–	Curtea Supremă de Justiţie
Culegere CC 1992-1993	–	Curtea Constituţională, Culegere de decizii şi hotărâri 1992-1993
Culegere TMB 199'	–	Tribunalul Municipiului Bucureşti, Culegere de practică judiciară civilă pe anul 199'
dec.	–	decizia
Deciziile CSJ 1990-1992	–	Probleme de drept din deciziile CSJ (1990-1992)
Dreptul	–	Revista „Dreptul"
ed.	–	ediţia
Ed.	–	Editura
H.G.	–	Hotărârea Guvernului
ibidem	–	în acelaşi loc
ICCJ	–	Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie
JN	–	Revista „Justiţia Nouă"
Jud.	–	Judecătoria

CU IASI / CENTER UNIVERSITY LIBRARY

Jurisprudenţa	–	*Jurisprudenţa Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie în materie civilă, 1934-1943*, de F. Mihăilescu, S.C. Popescu, Bucureşti, 1944
Jurisprudenţa CSJ 199'	–	CSJ, Buletinul jurisprudenţei, Culegere de decizii pe anul 199'
loc. cit.	–	locul citat
LP	–	Revista „Legalitatea populară"
M. Of.	–	Monitorul Oficial al României, Partea I
n.n.	–	nota noastră
nr.	–	numărul
O.G.	–	Ordonanţa Guvernului
O.U.G.	–	Ordonanţa de urgenţă a Guvernului
op. cit.	–	opera citată
p.	–	pagina
pp.	–	paginile
PR	–	„Pandectele române" – Repertoriu de jurisprudenţă, doctrină şi legislaţie – serie nouă
Practica	–	*Practica judiciară în materie comercială*, vol. I şi II, Ed. Lumina, Bucureşti, 1991
RDC	–	„Revista de drept comercial"
Repertoriu	–	*Repertoriu de practică judiciară în materie civilă a Tribunalului Suprem şi a altor instanţe judecătoreşti pe anii 1952-1969*, de I. Mihuţă, Al. Lesviodax, iar *pe anii 1969-1975, 1975-1980* şi *1980-1985*, de I. Mihuţă
RRD	–	„Revista română de drept"
RRDP	–	„Revista română de drept privat"
s. civ.	–	secţia civilă
s. com.	–	secţia comercială
sent. civ.	–	sentinţa civilă
SU	–	Secţiile Unite
T.	–	Tribunalul
T. reg.	–	Tribunalul regional
TJ	–	Tribunalul judeţean
TMB	–	Tribunalul Municipiului Bucureşti
TS	–	Tribunalul Suprem
urm.	–	următoarele
vol.	–	volumul

UCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul III
Contractul de locaţiune

Secţiunea I
Noţiunea, caracterele juridice şi condiţiile de validitate ale contractului de locaţiune

§1. Noţiunea contractului de locaţiune

1. Definiţie şi delimitare faţă de vânzare. Locaţiunea[1] este un contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numite locatar (chiriaş), folosinţa totală sau parţială, pentru o anumită perioadă, a unui bun în schimbul unui preţ, denumit chirie (art. 1.777 C. civ.).

I. În comparaţie[2], art. 1411 C. civ. 1864 cuprindea următoarea definiţie: *„Locaţiunea lucrurilor este un contract prin care una din părţile contractante se îndatoreşte a asigura celeilalte folosinţa unui lucru pentru un timp determinat, drept un preţ determinat"*.

---

[1] Noţiunea provine de la verbul latin *locare* – a închiria (a da cu chirie, în arendă). În limba latină există şi verbul *conducere* – a lua cu chirie, motiv pentru care în dreptul roman contractul era denumit *locatio-conductio*. În limba română noţiunea de „locaţiune" se foloseşte atât pentru darea, cât şi pentru luarea în locaţiune.

[2] Potrivit art. 102 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil:

„(1) Contractul este supus dispoziţiilor legii în vigoare la data când a fost încheiat în tot ceea ce priveşte încheierea, interpretarea, efectele, executarea şi încetarea sa.

(2) Modificarea contractului se face cu respectarea tuturor condiţiilor prevăzute de legea în vigoare la data modificării. În privinţa elementelor ce nu fac obiectul modificării, sunt aplicabile dispoziţiile alin. (1)".

Ca urmare a acestor dispoziţii de drept intertemporal (drept tranzitoriu), care prezintă relevanţă în materia contractului de locaţiune şi a altor contracte speciale, există posibilitatea ca şi după intrarea în vigoare la 1 octombrie 2011 a Codului civil actual să fie necesară aplicarea legislaţiei anterioare acestuia, inclusiv a dispoziţiilor din Codul civil adoptat în anul 1864 – cu observarea regulilor din cuprinsul art. 6 C. civ. (*„Aplicarea în timp a legii civile"*).

În aceste condiţii, este util să semnalăm, prin comparaţie cu reglementările actuale, şi unele aspecte din cadrul legislaţiei anterioare care conţin soluţii ce nu au mai fost preluate în noul Cod civil, întrucât nu este exclusă recurgerea la ele în litigii viitoare.

În cuprinsul Titlului al VII-lea (art. 1410-1490), intitulat „*Despre contractul de locaţiune*", al Cărţii a III-a, erau reglementate sub această denumire comună atât locaţiunea de *lucruri* (*locatio rei*), cât şi locaţiunea de *lucrări*, aceasta din urmă, potrivit art. 1470, cu mai multe forme, şi anume: locaţiunea de *servicii* (*locatio operarum*, adică actualul contract de muncă, instituţie a ramurii dreptului muncii), contractul de *transport* şi contractul de *antrepriză* (*locatio operis faciendi*). Această reunire, preluată din Codul civil francez[1], explicabilă istoric, dar fără acoperire în lipsa unei reglementări unitare, a fost calificată în teoria şi practica dreptului ca fiind eronată şi, prin urmare, ignorată, astfel încât prin conceptul de *locaţiune* s-a înţeles aşa-numita locaţiune a lucrurilor, reglementată prin art. 1411-1469 C. civ. 1864.

II. Art. 1709 C. civ. francez[2]: „*Locaţiunea de lucruri este un contract prin care una dintre părţi se obligă faţă de cealaltă să îi procure folosinţa unui lucru pentru o anumită perioadă, şi pentru un preţ pe care acesta se obligă să îl plătească.*"

III. Art. 1851 C. civ. Québec[3]: „*Locaţiunea este un contract prin care o persoană, locatorul, se obligă faţă de o altă persoană, locatarul, să îi procure, contra unei chirii, folosinţa unui bun mobil sau imobil, pentru un anumit timp.*

Termenul locaţiunii este fix sau nedeterminat."

IV. Art. 1251 C. civ. Moldova[4]: „*Prin contractul de locaţiune, o parte (locator) se obligă să dea celeilalte părţi (locatar) un bun determinat individual în folosinţă temporară sau în folosinţă şi posesiune temporară, iar aceasta se obligă să plătească chirie.*"

---

[1] În principal, art. 1708 şi 1779 (încă nemodificate formal până în prezent).

[2] „*Le Code civil des Français*", actualizat la 23 martie 2019, dată la care a fost publicată „Loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice".

[3] „*The Civil Code of Québec*", adoptat în anul 1991 şi intrat în vigoare la 1 ianuarie 1994.

Acest Cod civil, care se aplică în „provincia" Québec a statului federal Canada, a înlocuit „*The Civil Code of Lower Canada*", ce fusese adoptat în anul 1865 (după modelul Codului civil francez din anul 1804 – „Codul civil Napoleon") şi care intrase în vigoare în anul 1866.

În acest context, reamintim că şi în România „Codul civil Napoleon" a constituit principalul model al Codului civil adoptat în anul 1864 şi intrat în vigoare în anul 1865 (cunoscut şi sub denumirea „Codul civil Cuza"). Aşadar, aceste două coduri civile care au avut ca model „Codul civil Napoleon" au coexistat în spaţii diferite timp de 128 ani, fiind apoi înlocuite de Codul civil din Québec în anul 1994 şi, respectiv, de Codul civil din România în anul 2011. Ansamblul acestor circumstanţe, alături de alţi factori, au constituit raţiunea pentru care Codul civil Québec adoptat în anul 1991 a constituit una dintre sursele importante de drept comparat avute în vedere la redactarea proiectului actualului Cod civil român.

[4] „Codul civil al Republicii Moldova" din anul 2002, republicat la 1 martie 2019.

Locaţiunea (deşi se poate spune că reprezintă o „vânzare" a folosinţei) se deosebeşte de contractul de vânzare prin aceea că transmite numai dreptul de folosinţă – ca drept de creanţă[1] – asupra lucrului, iar nu un drept real.

Atunci când lucrul dat în locaţiune este producător de fructe (produse care derivă din folosirea unui bun, fără a diminua/consuma substanţa acestuia), locatarul le poate culege, dar nu fiindcă ar dobândi proprietatea acestor fructe în virtutea locaţiunii, ci ca accesoriu al folosinţei asigurate prin locaţiune – locatorul având obligaţia de a-i asigura locatarului folosinţa lucrului respectiv, iar nu şi dobândirea proprietăţii fructelor. De aceea, în ipoteza în care contractul are ca obiect numai[2] dobândirea unor fructe (de exemplu, recolta de pe câmp etc.), acesta nu poate fi calificat ca locaţiune, ci este un contract de vânzare (a fructelor viitoare). Cu atât mai mult, contractul nu poate fi calificat ca locaţiune, ci este vânzare atunci când are ca obiect producte (produse obţinute dintr-un bun cu consumarea sau diminuarea substanţei acestuia, precum copacii unei păduri, piatra dintr-o carieră etc.), deoarece folosinţa locativă nu poate să absoarbă lucrul însuşi şi puterea lui productivă[3].[4]

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 7.2.

[2] Se consideră că „Dimpotrivă, vânzarea fructelor ce vor fi produse poate fi o locaţiune atunci când aceasta conferă dobânditorului dreptul de a se folosi de lucrul care produce fructele şi obligaţia de a-l face să producă fructe" (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Droit des contrats spéciaux*, ed. a 10-a, Ed. LGDJ, Paris, 2018, p. 368, nr. 615 – în continuare, „Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018").

[3] Pentru amănunte, a se vedea şi: M. Cantacuzino, *Curs de drept civil*, ed. a II-a, Ed. Ramuri, Craiova, 1933, pp. 669-670; D. Alexandresco, *Principiile dreptului civil român*, vol. IV, Ed. Atelierele Grafice Socec & Co., Bucureşti, 1926 (în continuare, „D. Alexandresco, *Principiile*"), p. 298; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *Tratat de drept civil român*, vol. II, Ed. Naţionala, Bucureşti, 1929, pp. 55-56; H. et L. Mazeaud, J. Mazeaud, *Leçons de droit civil*, vol. III, ed. a 4-a, Ed. Montchrestien, Paris, 1974 (în continuare, „Mazeaud, *op. cit.*"), p. 360, nr. 1093; Fr. Collart Dutilleul, Ph. Delebecque, *Contrats civils et commerciaux*, ed. a 11-a, Ed. Dalloz, Paris, 2019 (în continuare, „Collart, Delebecque, *op. cit.*"), p. 327, nr. 346.

[4] La aceasta se adaugă şi argumentul (invocat constant de jurisprudenţa franceză într-un cadru normativ identic sub acest aspect) că, întrucât într-un asemenea contract nu se poate ca bunul să fie folosit fără consumarea substanţei sale, această consumare face imposibilă restituirea bunului care ar fi fost dat în locaţiune. A se vedea: Collart, Delebecque, *loc. cit.*; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 66, nr. 83.

2. Sediul materiei. Varietăţile contractului de locaţiune. Codul civil enunţă prin art. 1.778 existenţa unor diferite *„feluri ale locaţiunii"*. Astfel, conform alin. (1), *„Locaţiunea bunurilor imobile şi aceea a bunurilor mobile se numeşte închiriere, iar locaţiunea bunurilor agricole poartă denumirea de arendare"*. Arendarea poartă întotdeauna numai asupra *„bunurilor agricole"*, care şi ele – astfel cum reiese din enumerarea (nelimitativă) din art. 1.836 C. civ. – pot fi atât bunuri imobile, cât şi bunuri mobile. La rândul lor, acele bunuri imobile a căror locaţiune se numeşte *„închiriere"* au un regim juridic parţial special atunci când acestea sunt *„locuinţe"* (conform alin. (2) al art. 1.778) ori sunt *„spaţii destinate exercitării activităţii unui profesionist"* (conform alin. (3) al aceluiaşi text legal).

Ca urmare a acestor distincţii, capitolul din Codul civil referitor la *„Contractul de locaţiune"* (art. 1.777-1.850) este împărţit în Secţiunea 1, *„Dispoziţii generale"* (art. 1.777-1.823), Secţiunea 2, *„Reguli particulare în materia închirierii locuinţelor"* (art. 1.824-1.835), şi Secţiunea 3, *„Reguli particulare în materia arendării"* (art. 1.836-1.850). Pentru *„locaţiunea spaţiilor destinate exercitării activităţii unui profesionist"*, alin. (3) al art. 1.778 stabileşte că se aplică dispoziţiile din Secţiunea 1, *„Dispoziţii generale"*, precum şi dispoziţiile art. 1824 şi 1828-1831.[1]

Aşa fiind, analiza dispoziţiilor generale referitoare la **contractul de locaţiune** din cadrul prezentului **Capitol III** al acestui Tratat se va efectua separat faţă de aceea referitoare la **contractul de închiriere a locuinţei** (**Capitolul IV** al acestui Tratat) şi, respectiv, faţă de aceea referitoare la **contractul de arendare** (**Capitolul V** al acestui Tratat).

Iar pentru dispoziţiile referitoare la **contractul de locaţiune (închiriere) a spaţiilor destinate exercitării activităţii unui profesionist**[2], analiza este

---

[1] Pentru analiza acestui set de dispoziţii legale, a se vedea *infra*, cap. IV, după cum urmează:

– pentru art. 1.824 (*„Închirierea făcută fără determinarea duratei"*): nr. 32, lit. a);

– pentru art. 1.828 (*„Dreptul de preferinţă al chiriaşului la închiriere"*): nr. 13;

– pentru art. 1.829 (*„Folosirea părţilor şi instalaţiilor comune ale clădirii"*): nr. 8, nr. 16, nr. 21, nr. 22 lit. b);

– pentru art. 1.830 (*„Rezilierea contractului"*): nr. 33;

– pentru art. 1.831 (*„Evacuarea chiriaşului"*): nr. 35.

[2] Conceptul juridic de *„profesionist"* este conturat prin dispoziţiile art. 3 alin. (2) şi (3) C. civ. şi art. 8 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil.

efectuată pe parcursul **Capitolului IV** al acestui Tratat, capitol în care este inclusă şi analiza dispoziţiilor art. 1.824 şi 1.828-1.831 C. civ., a căror aplicabilitate este extinsă prin alin. (3) al art. 1.778 la această variantă de locaţiune.[1]

Subliniem însă că aceste contracte constituie numai **varietăţi ale locaţiunii, iar nu contracte speciale distincte**, astfel încât – aşa cum, de altfel, precizează alin. (2) al art. 1.778 – li se aplică, în mod corespunzător, dispoziţiile generale din acest capitol, dacă sunt compatibile cu regulile particulare prevăzute pentru aceste varietăţi ale contractului de locaţiune.[2] Deşi art. 1 alin. 2 C. com. a fost abrogat, această soluţie îşi păstrează în continuare actualitatea în lumina art. 2 alin. (2) C. civ. – „*Prezentul cod este alcătuit dintr-un ansamblu de reguli care constituie dreptul comun pentru toate domeniile la care se referă litera sau spiritul dispoziţiilor sale*".

Sub regimul Codului civil de la 1864, s-a statuat că, având în vedere art. 1 alin. 2 C. com. (text conform căruia „*Unde [Codul comercial] nu dispune se aplică Codul civil*"), regulile locaţiunii de drept comun prevăzute de Codul civil se aplică şi **concesionării, închirierii şi locaţiei gestiunii bunurilor ce aparţin societăţilor comerciale cu capital de stat şi regiilor autonome**, în măsura în care prin actele normative speciale (de exemplu, Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale) nu se prevăd reguli speciale.[3]

§2. Caracterele juridice ale contractului de locaţiune

3. Enumerare. a) Locaţiunea este un contract *sinalagmatic* (bilateral), întrucât dă naştere la obligaţii reciproce şi interdependente între părţi. Locatorul se obligă să asigure folosinţa vremelnică a lucrului închiriat, iar locatarul se obligă să plătească locatorului preţul locaţiunii.

b) Locaţiunea este un contract cu *titlu oneros,* în care fiecare parte contractantă urmăreşte să îşi procure un avantaj patrimonial în schimbul obligaţiilor asumate. În opoziţie cu împrumutul de folosinţă (comodat), care

---

[1] A se vedea şi A.T. Stănescu, *Contracte profesionale speciale în reglementarea noului Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2015, p. 48.

[2] A se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 4454/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 373-374. De asemenea, a se vedea şi *infra*, cap. IV, nr. 3.

[3] A se vedea şi *infra*, cap. IV, nr. 3.

este un contract esenţialmente gratuit, locaţiunea este, dimpotrivă, prin definiţie (esenţialmente) cu titlu oneros. Dacă folosinţa unui lucru se transmite cu titlu gratuit, contractul respectiv este nul ca locaţiune, dar poate fi valabil ca împrumut de folosinţă, dacă lucrul s-a predat (comodatul fiind un contract real) şi dacă sunt îndeplinite şi celelalte condiţii de validitate.[1] Aşadar, nu poate exista valabil locaţiune cu titlu gratuit şi nici comodat cu titlu oneros.

Conform art. 1853 C. civ. Québec, în materie de bunuri mobile nu se prezumă existenţa unui contract de locaţiune; persoana care foloseşte acel bun mobil fiind tolerată în acest sens de proprietar, este prezumată că a încheiat un contract de comodat (împrumut de folosinţă). Dimpotrivă, se prezumă existenţa unui contract de locaţiune în cazul unei persoane care a fost tolerată de proprietar să folosească un bun imobil. Aceasta este o locaţiune pe durată nedeterminată, începe să producă efecte din momentul ocupării bunului imobil şi implică o chirie corespunzătoare valorii de piaţă pentru folosinţa locativă.[2]

c) Locaţiunea este un *contract comutativ*, în care, la momentul încheierii sale, existenţa drepturilor şi obligaţiilor părţilor nu depinde de hazard, ci este certă, iar întinderea acestora este determinată sau determinabilă – deci nu există şanse de câştig şi pierdere pentru părţi. Dar, la fel ca şi în cazul contractului de vânzare[3], pot exista situaţii excepţionale când acesta, deşi se încheie pe riscul uneia (sau chiar a fiecăreia) dintre părţi, va produce efecte juridice valabile, ca act juridic aleatoriu, întrucât caracterul comutativ nu este de esenţa locaţiunii[4].

---

[1] „Desigur, o asemenea concluzie este permisă numai atunci când nu se convine şi nici nu se efectuează niciun fel de contraprestaţie, nici în bani şi nici în alte valori, nu şi atunci când chiria este exprimată în alte valori sau prestaţii, altele decât banii" (T. Prescure, *Curs de contracte civile*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 107).

[2] În jurisprudenţa din Québec s-a decis că prezumţia de locaţiune reglementată prin art. 1832 nu operează în situaţia unei sublocaţiuni acceptate tacit de către locatarul principal, precum şi că autorizaţia dată de proprietar fiicei sale de a locui fără chirie constituie o liberalitate, iar nu o locaţiune prin tolerare [a se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *Code civil du Québec annoté*, vol. II, ed. a 15-a, Ed. Wilson & Lafleur, Montreal (Québec), 2012, p. 2678, nr. 1, 1853/8, respectiv 1853/10].

[3] A se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, ed. a 5-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2017, p. 19.

[4] A se vedea R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2013, p. 166.

d) Locaţiunea este un contract *consensual,* care se încheie prin simplul acord – fie şi tacit – al părţilor (*solo consensu*), fără vreo formalitate prevăzută de lege[1], *„[...] îndată ce părţile au convenit asupra bunului şi preţului*" (art. 1.781 C. civ.). Totuşi, locaţiunea bunurilor proprietate de stat sau a unităţilor administrativ-teritoriale (indiferent de domeniu: public sau privat) este valabilă numai dacă s-a încheiat în formă scrisă şi s-a parcurs procedura (de obicei, prin licitaţie publică) stabilită de reglementările speciale[2].[3]

De asemenea, conform art. 332 şi urm. din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ[4], închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local şi se face pe bază de licitaţie publică.

Dispoziţiile art. 1.798 C. civ. („*Contractele de locaţiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum şi cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege*") nu transformă contractul de locaţiune într-un act juridic solemn. De altfel, deşi legislaţia fiscală impune – sub sancţiune contravenţională sau chiar penală – obligativitatea înregistrării contractelor de locaţiune la organele fiscale, neîndeplinirea acestei obligaţii (generată de raţiuni administrative şi fiscale) nu afectează validitatea locaţiunii.[5]

---

[1] „Când între locator şi locatar nu a existat un contract scris şi semnat de ambele părţi, este în afara oricărui dubiu că prin folosirea spaţiului comercial de către locatar şi prin achitarea chiriei între părţi au existat raporturi comerciale contractuale" (CSJ, s. com., dec. nr. 876/2002, în Dreptul nr. 3/2004, p. 265).

[2] A se vedea prevederile art. 31 din Legea nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale:

„(1) Contractul de închiriere se încheie pe bază de licitaţie şi va include clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, de către organul de stat în evidenţa şi administrarea căruia se află bunurile în cauză."

[3] În acest sens, a se vedea M.L. Belu Magdo, *Locaţiunea în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 3 (şi jurisprudenţa acolo citată).

[4] Publicată în M. Of. nr. 555 din 5 iulie 2019.

[5] În acest sens, CSJ, s. com., dec. nr. 54/1995, în Dreptul nr. 12/1995, pp. 86-87 (jurisprudenţă menţionată şi de F. Moţiu, *Contractele speciale. Curs universitar*, ed. a 7-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2017, p. 157).

Conform art. 1252 C. civ. Moldova, „*Contractul de locaţiune a unui bun imobil trebuie să fie întocmit în scris*". Deoarece textul nu distinge, rezultă că forma scrisă (înscris autentic sau doar sub semnătură privată) este o cerinţă de validitate (contract solemn) instituită pentru orice categorie de bunuri imobile.

[În comparaţie, în România, forma scrisă *ad validitatem* este impusă în privinţa numai a bunurilor proprietate (publică ori privată) de stat sau a unităţilor administrativ-teritoriale, precum şi prin art. 1.838 alin. (1) C. civ. în privinţa acelor bunuri imobile (sau mobile) care intră în categoria „bunurilor agricole", ce pot face obiect al contractului de arendare ca varietate a locaţiunii[1]].

În prezent, nu există reguli speciale privind proba contractului de locaţiune, fiind aplicabile dispoziţiile de drept comun ale art. 249 şi urm. C. pr. civ.

I. Sub imperiul Codului civil de la 1864, *proba contractului de locaţiune (dar numai asupra imobilelor), dacă acesta nu era constatat printr-un înscris, prezenta – între părţi*[2] *– unele dificultăţi*[3], fiind instituit un sistem mai riguros de dovadă decât în cazul celorlalte contracte.[4] În această privinţă, se distingea între următoarele situaţii:

a) dacă nu se începuse executarea contractului încheiat verbal, iar una dintre părţi nega existenţa acestuia, dovada cu martori nu era admisă oricât de mic ar fi fost preţul (chiria) (art. 1416 alin. 1 C. civ. 1864)[5] şi chiar[6] dacă ar fi existat un început de dovadă scrisă;

b) în ipoteza în care contractul încheiat verbal se afla în curs de executare (ceea ce putea fi probat – în caz de executare contestată – cu început de dovadă scrisă completată cu martori şi prezumţii, iar nu prin simplul fapt al deţinerii lucrului)[7] şi – în lipsă de

---

[1] A se vedea cap. V, nr. 4.

[2] Pentru efectuarea dovezii de către terţi, se aplica dreptul comun.

[3] În privinţa dovedirii locaţiunii de către terţi sau împotriva acestora, se aplica dreptul comun.

[4] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. II, ed. a 4-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2006, p. 10.

[5] Cu toate acestea, în baza art. 1198 C. civ. 1864, se admitea orice dovadă în situaţia în care, deşi înscrisul constatator al contractului existase, acesta nu putea fi prezentat întrucât se distrusese fără culpa creditorului ori în situaţia în care existase o imposibilitate, fie şi morală, de preconstituire a unei dovezi scrise (în prezent, această regulă se regăseşte în art. 309 alin. (4) C. pr. civ. – Legea nr. 134/2010).

[6] Asupra acestui aspect, a se vedea A. Bénabent, *Droit des contrats spéciaux civil et commerciaux*, ed. a 13-a, Ed. LGDJ, Paris, 2019, p. 269, nr. 347.

[7] „A admite proba testimonială ca să se stabilească fapte de executarea contractului, ar fi a admite [...] proba testimonială a închirierii înseşi, probă care este formal interzisă de lege" (Cas., SU, dec. nr. 7/1921, în C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat*,

chitanţă – exista o contestaţie asupra preţului, locatarul (dacă nu era de acord cu preţul pretins de locator) putea provoca o expertiză pentru stabilirea preţului, iar cheltuielile expertizei cădeau în sarcina lui dacă evaluarea făcută de expert întrecea preţul pe care el îl arătase (art. 1417 C. civ. 1814).

II. Dispoziţiile art. 1416 şi 1417 C. civ. 1864 îşi aveau originea în textele corespunzătoare ale art. 1715 şi 1716 C. civ. francez, aflate în continuare în vigoare.[1]

III. Nici Codul civil Québec nu a mai menţinut textele din reglementarea anterioară care fuseseră preluate din art. 1715 şi 1716 C. civ. francez.

e) Locaţiunea este un contract *cu executare succesivă*, în timp. Aşa fiind, neexecutarea fără justificare a unei obligaţii esenţiale nu atrage rezoluţiunea contractului („*Contractul desfiinţat prin rezoluţiune se consideră că nu a fost niciodată încheiat. [...]*" – prima teză din alin. (1) al art. 1.554 C. civ.), ci rezilierea („*Contractul reziliat încetează doar pentru viitor*" – alin. (3) al art. 1.554 C. civ.). Elementul „timp" este de esenţa locaţiunii, ceea ce rezultă din locuţiunea „*pentru o anumită perioadă*" inclusă în definiţia enunţată de art. 1.777 C. civ. Locatorul asigură folosinţa lucrului până la încetarea locaţiunii (împlinirea termenului extinctiv), iar preţul este calculat în raport cu durata folosinţei. Totodată, timpul este avut în vedere chiar dacă preţul se fixează în mod global.

În ceea ce priveşte durata contractului, aceasta poate fi nu numai determinată, ci şi nedeterminată[2], dar nu poate fi perpetuă, veşnică.

Înfiinţarea locaţiunilor ereditare (concesiunile perpetue de folosinţă imobiliară) care erau cunoscute în vechiul drept sub denumirea de emfiteoze ori embatic (besman) a fost prohibită pentru viitor prin art. 1415 alin. 2 C. civ. 1864, iar cele ce fuseseră înfiinţate anterior anului 1864 au încetat prin aplicarea art. 7 din Legea pentru reforma agrară din 14 iulie 1921, când pământul care forma obiectul lor a fost expropriat în folosul embaticarilor.

---

vol. III, Ed. Librăriei „Universala" Alcalay & Co., Bucureşti, 1925, p. 552, nr. 13. A se vedea şi Cas. I, dec. nr. 407/1923, *loc. cit.*, p. 553, nr. 18.

[1] Pentru analiza acestora, a se vedea, de exemplu, A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 268-270, nr. 345-349. Pentru jurisprudenţă, a se vedea *Code Civil, 2017*, ed. 36, adnotat sub direcţia L. Leveneur, Ed. LexisNexis, Paris, 2016, pp. 1330-1331 (în continuare, „*Code Civil, 2017, LexisNexis*"). De asemenea, pentru jurisprudenţă, a se vedea şi *Code Civil. Annoté, 2020*, ed. 119, Ed. Dalloz, Paris, 2019 (în continuare, „*Code Civil, 2020, Dalloz*"), pp. 2316-2317.

[2] Locaţiunea încheiată fără determinarea duratei poate să înceteze prin denunţare unilaterală de către oricare dintre părţi, în condiţiile stabilite prin art. 1.816 C. civ. A se vedea *infra*, nr. 20.

În principiu, durata contractului (inclusiv caracterul determinat sau nedeterminat al acesteia) se stabileşte liber, prin consimţământul părţilor. În anumite domenii însă, legiuitorul intervine prin prorogări legale.[1]

Caracterul nedeterminat al duratei locaţiunii poate să rezulte fie dintr-o clauză explicită în acest sens, fie în mod implicit, din simpla absenţă a vreunei clauze contractuale sub acest aspect. Dar simpla absenţă a unei clauze exprese nu trebuie să conducă univoc la concluzia că părţile au agreat ca durata să fie nedeterminată. Este ipoteza mai rară, dar posibilă, avută în vedere de art. 1.785 C. civ., şi anume *„[...] în contract părţile nu au arătat durata locaţiunii, fără a-şi fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată [...]"*. Aceasta înseamnă, aşadar, că este vorba despre un contract cu durată determinată pentru care părţile au omis[2] să indice termenul extinctiv. Suplinirea acestei indicaţii se va face, în primul rând, prin recurgerea la uzanţe[3], iar dacă pentru ipoteza respectivă nu există uzanţe, art. 1.785 C. civ. instituie următoarele termene legale supletive: *„[...] locaţiunea se consideră încheiată:*

a) pentru un an, în cazul locuinţelor nemobilate sau spaţiilor pentru exercitarea activităţii unui profesionist;

b) pe durata corespunzătoare unităţii de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în acela al camerelor sau apartamentelor mobilate;

---

[1] A se vedea cap. IV, nr. 11.

[2] Cel mai adesea, o astfel de omisiune rezultă dintr-o eroare de redactare a contractului scris, iar nu în mod deliberat. Alteori, poate fi vorba despre un contract încheiat verbal în privinţa căruia, deşi ambele părţi recunosc că au dorit să nu îl încheie pe durată nedeterminată, acestea au susţineri diferite cu privire la durata termenului fix convenit, fără însă ca vreuna dintre ele să poată face dovada propriei susţineri.

Este interesant că art. 1736 C. civ. francez prezumă că locaţiunea care nu este consemnată într-un înscris este încheiată pe durată nedeterminată (astfel că dispune că locaţiunile nescrise nu pot fi denunţate unilateral decât cu respectarea cutumelor locale). Această prezumţie este socotită însă în doctrina franceză ca fiind inexactă, întrucât un contract încheiat verbal poate să aibă durată determinată, la fel cum un contract încheiat în scris poate avea durată nedeterminată. A se vedea, de exemplu, Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 393, nr. 666.

[3] Ne aflăm în una dintre situaţiile la care se referă alin. (3) al art. 1 C. civ.: *„În materiile reglementate prin lege, uzanţele se aplică numai în măsura în care legea trimite în mod expres la acestea"*. Aşadar, nu este vorba despre ipoteza primei teze din alin. (2) al aceluiaşi text legal: *„În cazurile neprevăzute de lege se aplică uzanţele [...]"*.

c) pe durata locaţiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziţia locatarului pentru folosinţa unui imobil."

Locaţiunea pe durată determinată conţine un „*termen*" în sens de modalitate a actului juridic (art. 1.411 C. civ.), acesta fiind un eveniment viitor şi sigur[1] de care depinde stingerea dreptului locatarului. Acest regim juridic (locaţiune pe durată determinată) se va aplica nu numai în cazul unui termen „cert", ci şi în acela al unui termen „incert" (eveniment viitor a cărui survenire este sigură, numai data acesteia fiind incertă – aşa cum este cazul locaţiunii încheiate pe durata vieţii locatarului).[2]

Pentru toate situaţiile, fie că locaţiunea este sau nu este pe durată determinată, art. 1.783 C. civ. dispune că durata maximă a contractului este de 49 de ani, iar dacă părţile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce de drept la 49 de ani.[3]

Art. 1880 C. civ. Québec stabileşte durata maximă a locaţiunii la 100 de ani.

Prin comparaţie, în Franţa Codul civil nu instituie o limită maximă a duratei locaţiunii, dar jurisprudenţa a decis că un contract cu durata convenită de părţi la 99 de ani face parte din categoria „locaţiunilor perpetue", a căror încheiere este interzisă (sancţiunea fiind însă controversată: fie nulitate, fie reducerea duratei sau calificarea contractului ca fiind încheiat pe durată determinată).[4]

Art. 1253 C. civ. Moldova dispune că „*Termenul locaţiunii nu poate depăşi 99 de ani*", fără însă a indica sancţiunea depăşirii acestuia.

Art. 1573 C. civ. Italia stabileşte că, dacă prin lege nu se dispune altfel, durata maximă a locaţiunii este de 30 ani, cu reducerea la această durată în cazul în care părţile au convenit un termen mai lung.

---

[1] Spre deosebire de „*condiţie*", care este un eveniment viitor şi nesigur – art. 1.399 C. civ.

[2] A se vedea: Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 394, nr. 667; Collart, Delebecque, *op. cit.*, p. 411, nr. 460; D.A. Ghinoiu, în Fl.A. Baias, E. Chelaru, R. Constantinovici, I. Macovei (coord.), *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2014, p. 1932 (în continuare, „*Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014").

[3] Aceeaşi durată maximă este reglementată prin art. 306 din Codul administrativ pentru concesiunea bunurilor proprietate publică (dacă prin legi speciale nu se stabileşte o durată mai mare).

[4] A se vedea, de exemplu, A. Bénabent, *op. cit.*, p. 262, nr. 337.

În sfârşit, în cazul locaţiunii încheiate fără determinarea duratei, aceasta poate să înceteze prin denunţare unilaterală de către oricare dintre părţi, în condiţiile stabilite prin art. 1.816 C. civ.[1].

f) În condiţiile în care, conform definiţiei enunţate de art. 1.777 C. civ., locatorul *„[...] se obligă să asigure celeilalte părţi, numite locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă [...]"*, rezultă că locaţiunea – spre deosebire de contractul de vânzare[2] – nu este un contract translativ sau constitutiv de drepturi reale, ci este un contract creator de raporturi obligaţionale (cu consecinţa că dreptul de folosinţă al locatarului este un drept de creanţă[3]).

§3. Condiţiile de validitate ale contractului de locaţiune

Dintre condiţiile esenţiale pentru validitatea oricărui contract enumerate limitativ de art. 1.179 C. civ. (capacitatea, consimţământul, obiectul, cauza şi, în măsura în care legea o prevede, a anumită formă), în cele ce urmează vor fi analizate numai primele trei, deoarece în privinţa cauzei locaţiunii nu există aspecte speciale[4], iar problema formei *ad validitatem* este inclusă în analiza caracterului consensual al locaţiunii.[5]

A. Capacitatea părţilor

4. Capacitatea de exerciţiu. Titlul locatorului. Atât locatarul, cât şi locatorul trebuie să aibă capacitatea, respectiv să îndeplinească condiţiile cerute pentru a face acte de administrare, deoarece locaţiunea este, în principiu, un act de administrare[6].

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 20.

[2] A se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, p. 24.

[3] Pentru dezvoltări, a se vedea *infra*, nr. 7.2.

[4] Pentru o soluţie întemeiată pe aplicarea în cadrul contractului de locaţiune a dispoziţiilor generale privind cauza actului juridic, a se vedea C. Ap. Bucureşti, s. a VI-a civ., dec. nr. 82/2012 (publicată în *Indaco Lege 5*).

[5] A se vedea *supra*, nr. 3, lit. e).

[6] Sub regimul Codului familiei adoptat în anul 1953, s-a decis (a se vedea TS, s. civ., dec. nr. 534/1975, în CD 1975, p. 149, precum şi TS, s. civ., dec. nr. 2437/1974, în RRD nr. 9/1975, p. 72) că, locaţiunea fiind un act de administrare, oricare dintre soţi, în timpul căsătoriei, poate închiria un bun comun, întrucât în baza art. 35 (mandatul tacit) se prezumă că are şi consimţământul celuilalt soţ. Această soluţie rămâne aplicabilă şi în

În cazul imobilelor însă, dacă durata locaţiunii depăşeşte 5 ani, aceasta este considerată de lege ca act de dispoziţie şi, în consecinţă, părţile trebuie să aibă capacitatea, respectiv să îndeplinească condiţiile cerute de lege pentru a face acte de dispoziţie (art. 1.784 alin. (3) C. civ.), în caz contrar durata locaţiunii reducându-se la 5 ani, dar numai la cererea părţii incapabile.

Sub regimul Codului civil de la 1864, art. 1419 coroborat cu art. 1268 stabileau aceeaşi diferenţiere cu privire la capacitate în raport cu durata de sub sau peste 5 ani a contractului[1], dar în doctrină a existat o controversă în cadrul căreia s-a susţinut şi teza că locaţiunea este act de dispoziţie dacă depăşeşte termenul de 3 ani, în baza unei interpretări asupra consecinţelor abrogării între timp a art. 1268.[2]

Deoarece locaţiunea nu transmite un drept de proprietate, este admisibil ca locatorul să nu fie însuşi proprietarul lucrului dat în locaţiune, ci o terţă persoană.[3]

---

prezent, după abrogarea în anul 2011 a Codului familiei anterior, şi anume pentru bunurile supuse regimului comunităţii legale, conform art. 345 alin. (2) C. civ. (dacă bunul comun închiriat nu este „locuinţa familiei", reglementată prin art. 321-324 C. civ.). Sub un alt aspect, în practică s-a decis că, în condiţiile în care, potrivit dispoziţiilor art. 111 alin. (2) lit. f) din Legea societăţilor nr. 31/1990, adunarea generală a acţionarilor este aceea care hotărăşte închirierea, gajarea şi desfiinţarea uneia sau mai multor unităţi ale societăţii, este lovit de nulitate absolută (pentru nerespectarea unei dispoziţii legale imperative) contractul de închiriere încheiat fără o atare aprobare (a se vedea C. Ap. Bucureşti, s. com., dec. nr. 1953/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie comercială 2000-2001*, Ed. Wolters Kluwer, Bucureşti, 2002, pp. 128-129).

[1] A se vedea: CSJ, s. com., dec. nr. 273/1993, în Dreptul nr. 1/1994, pp. 93-94; Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 12; E. Safta-Romano, *Contracte civile,* vol. I, Ed. Grafix, Iaşi, 1993, p. 88; C. Toader, *Drept civil. Contracte speciale*, ed. a 2-a, Ed. All Beck, Bucureşti, 2005, p. 147.

[2] În acest sens, a se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 2437/1974, în RRD nr. 9/1975, p. 72; C. Stătescu, *Drept civil. Persoana fizică. Persoana juridică. Drepturile reale*, Ed. Didactică şi Pedagogică, Bucureşti, 1970, pp. 237-239; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1997, p. 174.

[3] În literatura juridică de specialitate (R. Dincă, *op. cit.*, pp. 170-171) a fost dezvoltată şi următoarea construcţie juridică: „Pe de altă parte, trebuie observat că, prin contractul de locaţiune, dreptul de a folosi bunul nu se transmite, ci se exercită prin altul. Altfel spus, cel care are un drept de a folosi un bun se obligă să asigure unei alte persoane posibilitatea de a exercita acel drept. Este adevărat că, fără a avea dreptul de a folosi bunul dat în locaţiune, locatorul nu poate asigura unei alte persoane folosinţa

De altfel, cu titlu de dispoziţie generală, art. 1.230 C. civ (cu denumirea marginală „*Bunurile care aparţin altuia*") stabileşte că „*Dacă prin lege nu se prevede altfel, bunurile unui terţ pot face obiectul unei prestaţii, debitorul fiind obligat să le procure şi să le transmită creditorului sau, după caz, să obţină acordul terţului. În cazul neexecutării obligaţiei, debitorul răspunde pentru prejudiciile cauzate*". Bineînţeles, în cazul închirierii lucrului altuia, în calitate de locator, de către o persoană care nu are asupra lucrului respectiv un drept opozabil faţă de proprietar, drept care să-i confere posibilitatea de a închiria, proprietarul nu este obligat să respecte locaţiunea, care pentru el este *res inter alios acta*. Numai dacă, eventual, locatorul a fost un proprietar aparent (de exemplu, un moştenitor aparent – art. 56 şi 57 C. civ.), contractul poate produce efecte faţă de adevăratul proprietar în măsura în care sunt îndeplinite condiţiile de aplicare a reglementărilor din art. 17 alin. (2) C. civ. privind eroarea comună sau invincibilă: „*(1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuşi.*

(2) Cu toate acestea, când cineva, împărtăşind o credinţă comună şi invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanţa judecătorească, ţinând seama de împrejurări, va putea hotărî că actul încheiat în această stare va produce, faţă de cel aflat în eroare, aceleaşi efecte ca şi când ar fi valabil, afară de cazul în care desfiinţarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu"[1].[2]

Dintr-o altă perspectivă, proprietarul nu poate fi locatarul propriului său lucru (*neque pignus, neque depositum, neque locatio rei suae consistere potest*), cu excepţia cazului în care nu are prerogativa folosinţei (de exemplu, este nud proprietar sau a procurat folosinţa unui lucru cu titlu de aport social într-o societate).

---

acelui bun. [...] În consecinţă, putem spune că dreptul locatorului de a folosi bunul, inclusiv prin intermediul unei alte persoane este o cerinţă a executării de către acesta a obligaţiilor asumate faţă de locator".

[1] Conform alin. (4) al art. 17 C. civ., „*Dispoziţiile prezentului articol nu sunt aplicabile în materie de carte funciară şi nici în alte materii în care legea reglementează un sistem de publicitate*".

[2] Pentru susţinerea acestei soluţii inclusiv sub regimul Codului civil de la 1864, a se vedea: I. Rosetti-Bălănescu, *Notă* la dec. nr. 41/1946 a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie, în PR nr. 4/2001, p. 236 (precum şi jurisprudenţa acolo citată); Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 13. A se vedea şi: Mazeaud, *op. cit.*, p. 354, nr. 1084; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 378.

Pe de altă parte, în privinţa unor anumite categorii de terţe persoane există dispoziţii speciale explicite care le îndreptăţesc să poată acţiona valabil în calitate de locator cu privire la bunuri care nu le aparţin în proprietate.

Astfel, uzufructuarul (art. 715 C. civ.) sau locatarul (art. 1.805 şi urm. C. civ.) poate închiria valabil bunul deţinut cu titlu de uzufruct, respectiv de locaţiune[1]. Pe de altă parte, bunul ce face obiectul dreptului de uz sau al dreptului de abitaţie, care sunt drepturi strict personale, nu poate fi dat în locaţiune (art. 752 C. civ.).[2]

Locaţiunea bunului aflat în coproprietate (sau denunţarea respectivei locaţiuni) se poate face numai cu acordul coproprietarilor ce deţin majoritatea cotelor-părţi[3], dar dacă termenul locaţiunii este mai mare de 3 ani, este necesar acordul tuturor coproprietarilor (art. 641 alin. (1) şi (4) C. civ.[4]). În ambele situaţii, astfel cum rezultă din art. 642 alin. (1) C. civ., contractul încheiat cu încălcarea acestor reguli nu este lovit de nulitate şi va produce efecte în raporturile cu locatarul, pe durata astfel convenită.[5] Nu mai puţin, un astfel de contract care a fost încheiat – cu nerespectarea regulilor –

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea: C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 4-a, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2020, pp. 311-312 (în continuare, C. Bîrsan, *op. cit.*, 2020); E. Chelaru, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 4-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2013, pp. 355-358; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2013, pp. 236-237.

[2] Nici comodatarul nu poate închiria în lipsa aprobării prealabile a comodantului (a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. III, ed. a 5-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2018, pp. 98 şi 103). În practică, s-a decis că procurarea folosinţei nu este condiţionată de calitatea de titular al dreptului de proprietate asupra bunului; potrivit dispoziţiilor legale, pentru încheierea validă a unui contract cu acest obiect nu aparenţa sau natura dreptului este esenţială, ci o situaţie de fapt constând în predarea bunului, menţinerea acestuia în stare de întrebuinţare potrivit destinaţiei şi asigurarea neîmpiedicării folosinţei bunului pe toată durata contractului (a se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 676/2000, în PR nr. 4/2001, pp. 95-97).

[3] Mai precis, acordul coproprietarilor ale căror cote însumate depăşesc jumătate din dreptul de proprietate asupra bunului (a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 171).

[4] Potrivit art. 62 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, *„Dispoziţiile art. 641 din Codul civil se aplică numai actelor juridice încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil"*.

[5] Referitor la aplicarea art. 641 şi 642 C. civ. în materia contractului de vânzare, a se vedea, *mutatis mutandis*, R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, p. 127.

pentru o durată de cel mult 3 ani este inopozabil față de coproprietarul/coproprietarii care – expres sau tacit – nu și-a(u) dat acordul (și care, prin urmare, va/vor putea cere evacuarea locatarului). Inopozabilitatea funcționează și în cazul în care contractul s-a încheiat pentru mai mult de 3 ani, însă în ipoteza în care încheierea s-a făcut cu acordul coproprietarilor ce dețin majoritatea cotelor-părți, ceilalți coproprietari vor putea invoca inopozabilitatea numai după expirarea primilor 3 ani.[1] În toate aceste situații, evacuarea locatarului, fiind o lipsire de folosința lucrului cauzată de fapta terțului (terților), constituie o tulburare de drept în sensul art. 1.794 C. civ. referitor la obligația de garanție pentru evicțiune, și anume în raport numai cu coproprietarul (coproprietarii) care a (au) consimțit fără a exista majoritatea legală la încheierea locațiunii bunului aflat în coproprietate.

Sub imperiul Codului civil de la 1864[2], în cazul în care un coproprietar (care nu era, în mod aparent, un proprietar exclusiv) închiria bunul aflat în coproprietate, se aplicau prin asemănare regulile care guvernau vânzarea de către unul dintre coproprietari în absența acordului celorlalți coproprietari[3] ori teoria mandatului tacit reciproc sau a gestiunii de afaceri[4].

Pe lângă aceste reguli generale referitoare la capacitate, în materie de locațiune operează, prin efectul art. 1.784 C. civ., și incapacitățile speciale reglementate de art. 1.653, 1.654 și 1.655 C. civ. în materie de vânzare, și

[1] În același sens, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 171.

[2] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 126-129.

[3] În esență, soarta unui asemenea contract de vânzare (care purta nu asupra cotei ideale de drept aparținând vânzătorului, ci asupra bunului în natură, în materialitatea lui) depindea de rezultatul partajului, care avea efect retroactiv: dacă bunul era atribuit la partaj copărtașului înstrăinător, actul de înstrăinare rămânea valabil și dreptul cumpărătorului se consolida cu efect retroactiv; dimpotrivă, dacă bunul se atribuia altui copărtaș, actul de înstrăinare se desființa retroactiv, pentru lipsa calității de proprietar a înstrăinătorului aplicându-se regulile care guvernau vânzarea lucrului altuia (nulitatea relativă a contractului). (Pentru detalii, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, pp. 78-82).

[4] A se vedea: C. Stătescu, C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale*, Universitatea din București, 1988, p. 180; C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. All Beck, București, 2001, pp. 173-174. În cazul în care folosința era partajată, fiecare coproprietar putea închiria partea din bun pe care o avea în folosință.

anume „*prin analogie*" (deci ca atare) pentru primul text şi „*în mod corespunzător*" pentru celelalte două.[1]

În mod concret, aceasta înseamnă că, în baza alin. (2) al art. 1.784 C. civ., persoanele fizice enumerate limitativ de art. 1.653 C. civ. au, sub sancţiunea nulităţii absolute, incapacitatea de a lua în locaţiune bunuri asupra proprietăţii[2] cărora există un litigiu de competenţa instanţei judecătoreşti în a cărei jurisdicţie îşi desfăşoară activitatea.

De asemenea, în baza art. 1.654 C. civ., interpretat „*în mod corespunzător*", au (sub sancţiune de nulitate absolută) o asemenea incapacitate de a lua în locaţiune (direct sau prin persoane interpuse, inclusiv prin licitaţie publică) mandatarii, nu numai pentru bunurile pe care sunt însărcinaţi să le vândă, ci şi pentru cele pe care sunt însărcinaţi să le dea în locaţiune.[3] Totodată, sunt vizaţi de această incapacitate de a lua în locaţiune (dar sub sancţiune de nulitate relativă) şi părinţii, tutorele, curatorul, administratorul provizoriu, pentru bunurile persoanelor pe care le reprezintă. În sfârşit, mai au această incapacitate (sub sancţiune de nulitate absolută) de a lua în locaţiune funcţionarii publici, judecătorii-sindici, practicienii în insolvenţă, executorii, precum şi alte persoane care ar putea influenţa condiţiile locaţiunii făcute prin intermediul lor sau care are ca obiect bunurile pe care le administrează ori a căror administrare o supraveghează.

Conform art. 1.655 C. civ., persoanele prevăzute la art. 1.654 C. civ., interpretat „*în mod corespunzător*", au nu numai incapacitatea de a lua în locaţiune, ci şi incapacitatea de a da în locaţiune bunurile lor proprii pentru o chirie provenită din vânzarea ori exploatarea bunului sau patrimoniului pe care îl administrează ori a cărui administrare o supraveghează.

---

[1] Pentru analiza acestor incapacităţi speciale în materie de vânzare, a se vedea, *mutatis mutandis*, Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 29-44.

[2] Deoarece *ubi eadem ratio eadem solutio esse debet*, poate fi vorba şi despre alt drept decât cel de proprietate, în temeiul căruia se asigură folosinţa bunului de către locatar. Pentru aceeaşi opinie, dar cu o altă motivare, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 168.

[3] Considerăm că art. 1.784 alin. (2) C. civ. nu numai că extinde interdicţia respectivă şi la mandatari pentru bunurile pe care aceştia sunt *însărcinaţi să le dea în locaţiune*, ci – cu atât mai mult – menţine şi ipoteza originară a textului, constând în interdicţia aplicabilă mandatarilor de a cumpăra bunurile pe care sunt *însărcinaţi să le vândă*, aşa încât nici aceştia din urmă nu pot să ia în locaţiune respectivele bunuri. Pentru o opinie care pare implicit diferită, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 169.

B. Consimţământul

5. Consimţământul. Acte juridice prealabile. Locaţiuni succesive. Pentru încheierea oricărui contract, deci şi a locaţiunii, este necesar – cu excepţiile stabilite prin lege[1] – consimţământul ambelor părţi. În cazul locaţiunii, acordul părţilor *„asupra bunului şi preţului"* (art. 1.781 C. civ.) este suficient spre a determina încheierea valabilă a contractului. Dacă nu există încă acordul părţilor asupra duratei locaţiunii, aceasta nu împiedică formarea valabilă a contractului şi deci aplicarea imediată a regimul juridic aferent acestui contract numit, regim în al cărui conţinut se regăsesc şi normele juridice referitoare la identificarea caracterului determinat sau nedeterminant al termenului şi, când e cazul, durata acestuia. Din acest set de norme juridice fac parte, de exemplu, dispoziţiile art. 1.785 C. civ. având denumirea marginală *„Locaţiunea fără durată determinată."*[2]

Asemănător situaţiei contractului de vânzare[3], părţile pot încheia, anterior locaţiunii, o promisiune (unilaterală sau bilaterală) de locaţiune sau un pact de opţiune, guvernate de regulile generale aplicabile contractelor, ţinându-se însă seama că locaţiunea, deci şi promisiunea de locaţiune, este – în principiu – un act de administrare[4].[5]

---

[1] De exemplu, dispoziţiile legale din materia contractului de închiriere a locuinţei care impun reînnoirea obligatorie a unui asemenea contract. A se vedea cap. IV, nr. 12.

[2] În literatura juridică de specialitate s-a exprimat opinia că, în vederea evitării unor litigii ulterioare încheierii contractului, „[...] ar fi fost util ca, alături de obiectul locaţiunii şi de preţul acesteia, legiuitorul să impună printre elementele esenţiale ale acestui contract şi perioada pentru care se încheie contractul, ori precizarea părţilor că acesta se încheie pe durată nedeterminată [...]" [Cr. Jora, *Contractul de locaţiune*, în M. Uliescu (coord.), *Noul Cod civil. Studii şi comentarii*, vol. III, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2015, p. 103]. În această privinţă, considerăm că, dimpotrivă, respectiva soluţie *de lege ferenda* ar putea genera litigii mai numeroase şi în orice caz mai complicate, şi anume cu privire la însăşi valabilitatea contractului de locaţiune. De aceea, este preferabilă soluţia legislativă actuală din cuprinsul art. 1.785 C. civ., pentru analiza căruia a se vedea *supra*, nr. 2, lit. f).

[3] A se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, p. 44 şi urm.

[4] A se vedea *supra*, nr. 4.

[5] În sensul că promisiunea de locaţiune valorează contract de locaţiune dacă există acord asupra lucrului şi a preţului locaţiunii, a se vedea jurisprudenţa franceză citată în *Code Civil, 2017, LexisNexis*, p. 1326, nr. 10. Pe de altă parte, conform jurisprudenţei din Québec, un document intitulat „proiect de locaţiune", semnat de părţi, constituie un

Eventuala recurgere la astfel de acte juridice prealabile (pregătitoare) poate ocaziona existenţa a două sau mai multor persoane care susţin că au calitatea de locatar asupra unuia şi aceluiaşi bun, în perioade de timp ce se suprapun total sau parţial. Conform art. 1.782 C. civ., un asemenea conflict dintre locatari se rezolvă în favoarea locatarului care a îndeplinit cel dintâi – după caz – (i) formalităţile de publicitate prevăzute de lege pentru imobile sau (atunci când există şi astfel de formalităţi) pentru mobile, iar (ii) în celelalte situaţii (când nu sunt prevăzute formalităţi de publicitate), în favoarea celui care a intrat cel dintâi în folosinţa bunului mobil, dispoziţiile art. 1.275 C. civ. cu privire la posesia de bună-credinţă aplicându-se în mod corespunzător.

C. Obiectul contractului şi obiectul obligaţiei contractuale

6. Obiectul. Categorii. După cum este cunoscut[1], art. 1.225 C. civ.[2] reglementează obiectul contractului (obiectul imediat, în terminologia doctrinei de specialitate), care este diferit de obiectul obligaţiei (obiectul mediat sau derivat, în aceeaşi terminologie), astfel cum acesta din urmă este reglementat de art. 1.226 C. civ[3].[4]

Conform art. 962 C. civ. 1864, *„Obiectul convenţiilor este acela la care părţile sau numai una din părţi se obligă"*. (Cu privire la conceptul de „obiect" sub guvernarea C. civ. 1864, a se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1969, pp. 212-213).

---

veritabil contract de locaţiune în cazul în care conţine toate elementele esenţiale ale locaţiunii. A se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2671, nr. 1, 1851/3.

[1] A se vedea şi R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 89-90.

[2] Conform alin. (1), *„Obiectul contractului îl reprezintă operaţiunea juridică, precum vânzarea, locaţiunea, împrumutul şi altele asemenea, convenită de părţi, astfel cum aceasta reiese din ansamblul drepturilor şi obligaţiilor contractuale"*.

[3] Conform alin. (1), *„Obiectul obligaţiei este prestaţia la care se angajează debitorul"*.

[4] De asemenea, art. 1.229 C. civ. (*„Numai bunurile care sunt în circuitul civil pot face obiectul unei prestaţii contractuale"*) adaugă încă o variantă (obiectul prestaţiei contractuale) a obiectului mediat sau derivat, în menţionata terminologie.

Rezultă că obiectul contractului analizat este rezultatul acestuia, deci operaţiunea juridică a locaţiunii, care trebuie să fie determinat şi licit, sub sancţiunea nulităţii absolute (alin. (2) al art. 1.225 C. civ.). La rândul său, trebuie ca, de asemenea sub sancţiunea nulităţii absolute, obiectul mediat (derivat) să fie *„determinat sau cel puţin determinabil şi licit"* (alin. (2) al art. 1.226 C. civ.). În acest context normativ, formarea şi validitatea unui act juridic civil depind, în ultimă instanţă, de îndeplinirea condiţiilor referitoare la obiectul obligaţiei (prestaţiei) contractuale – care pentru contractul de locaţiune sunt lucrul închiriat şi chiria.

6.1. Lucrul închiriat. Conform art. 1.779 C. civ., *„Toate bunurile, atât mobile cât şi imobile, pot face obiectul locaţiunii, dacă dintr-o prevedere legală sau din natura lor nu rezultă contrariul"*.

Prin urmare, lucrul închiriat – total sau parţial – poate fi un lucru mobil sau imobil, corporal sau incorporal (de exemplu: dreptul de proprietate intelectuală – în variantele drept de proprietate industrială sau drept de autor[1]; fondul de comerţ[2]), dar în toate cazurile cu condiţia să nu se distrugă sau să nu se consume prin folosinţă conform destinaţiei după natura obiectului sau conform destinaţiei stabilite prin acordul părţilor.[3] Înseamnă

[1] Pentru reglementările speciale în materie, a se vedea, de exemplu: Legea nr. 64/1991 privind brevetele de invenţie; Legea nr. 350/2007 privind modelele de utilitate; Legea nr. 129/1992 privind protecţia desenelor şi modelelor; Legea nr. 16/1995 privind protecţia topografiilor produselor semiconductoare; Legea nr. 84/1998 privind mărcile şi indicaţiile geografice. Potrivit opiniei majoritare, în materia proprietăţii industriale, contractului de licenţă cu titlu oneros trebuie să i se aplice regulile prevăzute de Codul civil pentru locaţiune, dacă din voinţa părţilor nu rezultă altfel. A se vedea, pentru invenţii, A. Petrescu, L. Mihai, *Drept de proprietate industrială. Introducere în dreptul de proprietate industrială. Invenţia. Inovaţia*, Universitatea din Bucureşti, Bucureşti, 1987, p. 208. Tot astfel, potrivit art. 64 alin. (2) din Legea nr. 8/1996 privind dreptul de autor şi drepturile conexe (republicată în M. Of. nr. 489 din 14 iunie 2018), contractul de închiriere a unei opere este supus dispoziţiilor de drept comun privind contractul de locaţiune. A se vedea şi Collart, Delebecque, *op. cit.*, pp. 335-336, nr. 355.

[2] „Fondul de comerţ, deşi vizează o universalitate de bunuri, având o anumită afectaţiune, poate fi obiect al locaţiunii, deoarece are natura juridică a unui bun mobil incorporal" (M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 20).

[3] Cu privire la bunurile consumptibile şi bunurile neconsumptibile, a se vedea art. 544 C. civ.

că obiectul locaţiunii îl formează lucruri nefungibile (individual nedeterminate) prin natura lor sau prin voinţa părţilor, aşadar bunurile care nu corespund definiţiei bunurilor fungibile din art. 543 alin. (2) C. civ.: „*Sunt fungibile bunurile determinabile după număr, măsură sau greutate, astfel încât pot fi înlocuite unele prin altele în executarea unei obligaţii*". De asemenea, trebuie ca aceste bunuri să fie determinate; în caz contrar, înţelegerea poate constitui doar un antecontract (promisiune de locaţiune), care – în caz de nerespectare – se sancţionează cu plata de daune-interese.[1] Când este individual determinat, lucrul trebuie să existe la data încheierii contractului; dacă acesta nu a existat niciodată sau este deja pierit (total), locaţiunea este fără obiect[2] şi lovită de nulitate relativă (fiind îndeplinite condiţiile art. 1.248 C. civ.). Dar lucrurile viitoare pot forma obiectul contractului (conform art. 1.228 C. civ., „*În lipsa unei prevederi legale contrare, contractele pot purta şi asupra bunurilor viitoare*"), cu excepţia bunurilor dintr-o moştenire nedeschisă (art. 956 C. civ.). De altfel, art. 1.227 C. civ. stabileşte că un contract este valabil chiar dacă, la momentul încheierii sale, una dintre părţi se află în imposibilitate de a-şi executa obligaţia, afară de cazul în care prin lege se prevede altfel. În caz de nerealizare a lucrului viitor, se va angaja răspunderea locatorului potrivit regulilor generale.

Precizăm, de asemenea, că bunurile din domeniul public al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale pot fi închiriate numai în condiţiile dispoziţiilor art. 136 alin. (4) din Constituţie şi ale dispoziţiilor legale speciale (art. 861 C. civ. şi art. 332-348 din Codul administrativ)[3].

---

[1] A se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, p. 261, nr. 335.

[2] *Ibidem.*

[3] Scoaterea din circuitul civil a terenurilor care fac parte din domeniul public (art. 5 alin. (2) din Legea nr. 18/1991, republicată) vizează numai inalienabilitatea lor (a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2006, Capitolul I, nr. 13). Terenurile din domeniul privat al statului sau unităţilor administrativ-teritoriale pot fi date în locaţiune potrivit dreptului comun, dacă prin lege nu se prevede altfel (art. 6). Pentru închirierea de terenuri din fondul forestier, a se vedea art. 39 şi urm. din Codul silvic (Legea nr. 46/2008). Referitor la închirierea bunurilor proprietate publică sau privată a statului ori a unităţilor administrativ-teritoriale, aflate în administrarea zonelor libere, a se vedea H.G. nr. 1669/2004, iar pentru aprobarea închirierii terenurilor din fondul forestier proprietate publică a statului şi aflate în administrarea Regiei Naţionale a Pădurilor – Romsilva, în scopul înfiinţării şi funcţionării crescătoriilor de vânat şi a complexurilor de vânătoare, a se vedea H.G. nr. 725/2005.

Iar dreptul de servitute nu poate forma obiectul contractului decât împreună cu imobilul de care este ataşat (art. 755 C. civ.). Tot astfel, bunurile coproprietate forţată nu pot fi închiriate decât odată cu bunul principal de existenţa căruia depinde şi coproprietatea forţată (art. 647 alin. (2) C. civ.). Nici nuda proprietate nu poate forma obiectul contractului de locaţiune, titularul ei neputând asigura locatarului folosinţa bunului care formează obiectul dreptului său.

Evident, locaţiunea nu poate avea ca obiect o persoană. Dacă se închiriază un lucru cu personalul de deservire (de exemplu, un autovehicul cu şofer), contractul este mixt: locaţiune în privinţa lucrului şi prestare de servicii în privinţa personalului de deservire.

În sfârşit, lucrurile cu regim special pot fi închiriate numai în condiţiile legii speciale (de exemplu, armele numai în condiţiile Legii nr. 295/2004 privind regimul armelor şi al muniţiilor şi ale H.G. nr. 11/2018 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 295/2004)[1].

6.2. Preţul (contraprestaţia) pe care locatarul îl plăteşte în schimbul folosinţei lucrului se numeşte chirie.

6.2.1. Conform art. 1.780 alin. (1) C. civ., *„Chiria poate consta într-o sumă de bani sau în orice alte bunuri sau prestaţii"*. Iar potrivit alin. (2) al acestui text legal, *„Dispoziţiile privitoare la stabilirea preţului vânzării sunt aplicabile, în mod corespunzător, şi chiriei"*. Această din urmă dispoziţie face necesară aplicarea şi în această materie – în mod corespunzător – a următoarelor texte din materia contractului de vânzare: art. 1.660 alin. (2) (*„Condiţii ale preţului"*), art. 1.661 (*„Preţul determinabil"*), art. 1.662 (*„Determinarea preţului de către un terţ"*), art. 1.664 (*„Lipsa determinării exprese a preţului"*) şi art. 1.665 C. civ. (*„Preţul fictiv şi preţul derizoriu"*).[2] Textul de trimitere al art. 1.780 alin. (2) C. civ. nu exclude însă, ci include aplicarea adecvată şi a dispoziţiilor relevante din dreptul general al obligaţiilor, şi anume art. 1.232 (*„Determinarea obiectului de către un terţ"*), art. 1.233 (*„Determinarea preţului între profesionişti"*) şi art. 1.234 C. civ.

[1] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2006, Capitolul I, nr. 13.3.

[2] Pentru analiza acestor texte în materia contractului de vânzare, a se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 103-111, nr. 21.

(*„Raportarea la un factor de referinţă"*), acestea fiind texte care, de altfel, de asemenea sunt aplicabile şi contractului de vânzare.

În esenţă, regula este că părţile contractului trebuie să determine cuantumul chiriei (evaluarea în bani a chiriei plătite în natură, dacă este cazul), regulile de modificare a acesteia şi modul de plată.

Chiria se fixează în raport cu durata contractului, fie global, fie pe unităţi de timp (ziua, luna, anul etc.), şi se plăteşte la termenele stipulate, de regulă în mod succesiv.

Chiria trebuie determinată de către părţi în momentul încheierii contractului.

În cazul în care chiria nu este determinată de către părţi chiar la momentul încheierii contractului, este totuşi admisibil ca la acest moment chiria să fie doar determinabilă, în sensul că părţile au convenit asupra unei modalităţi prin care preţul poate fi determinat ulterior (dar nu mai târziu de data primei plăţi) şi care nu necesită un nou acord de voinţă al părţilor. Astfel, de exemplu, părţile pot stabili cuantumul chiriei la nivelul unui anumit procent din beneficiul (variabil) realizat de locatar prin utilizarea bunului respectiv[1] ori (conform art. 1.232 şi art. 1.662 alin. (1) C. civ.)

[1] Am exprimat această poziţie şi sub incidenţa dispoziţiilor Codului civil de la 1864 (a se vedea, în acest sens, Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 16, nr. 6). După intrarea în vigoare a actualului Cod civil, în doctrina de specialitate s-a formulat însă şi o altă opinie: „Suntem de părere că, în prezent, o astfel de soluţie ori orientare jurisprudenţială/doctrinară este una riscantă, având în vedere noua fizionomie juridică a contractului de asociere în participaţie, ca specie a contractului de societate (a se vedea prevederile art. 1.949-1.954 NCC)" (T. Prescure, *op. cit.*, p. 110, nota 4). Se pare însă că această din urmă opinie are în vedere o altă ipoteză decât aceea cu privire la care am reiterat poziţia aflată aici în analiză, şi anume are în vedere ipoteza aducerii în asociere, cu titlu de aport, a folosinţei unui bun – caz în care desigur că nu poate fi vorba despre plata unei chirii, deci nici despre determinarea cuantumului acesteia, întrucât se aplică regulile specifice asocierii în participaţiune. Pe de altă parte, abordarea noastră (excluzând ipoteza existenţei vreunui raport de asociere între locator şi locatar) priveşte asigurarea folosinţei unui bun prin intermediul unui contract de locaţiune în care părţile, la momentul încheierii acestuia, convin că „factorul de referinţă" (termen utilizat de art. 1.234 C. civ.) sau „modalitatea" de determinare (termen utilizat de art. 1.661 C. civ.) este reprezentat/ă de un anumit procent din beneficiul (variabil) realizat de locatar dintr-o activitate pentru realizarea căreia acesta din urmă a încheiat acel contract de locaţiune – ceea ce considerăm că este admisibil în lumina textelor legale menţionate.

determinarea chiriei poate fi lăsată la aprecierea unui terţ (ales de către ambele părţi sau chiar de către o persoană, indiferent de calificare, desemnată în acest scop de părţi), care va avea calitatea de antreprenor (prestator de servicii)[1], iar nu de mandatar. Preţul determinat în aceste condiţii de către expert nu poate fi cenzurat de preşedintele judecătoriei (al cărui rol se reduce la iniţierea şi desfăşurarea/supravegherea procedurii)[2] şi va fi obligatoriu pentru ambele părţi.[3]

În acele cazuri în care, indiferent de motiv, preţul nu va fi determinat de către terţul desemnat înăuntrul termenului stabilit de părţi în acest scop (sau, în absenţa unui asemenea termen pentru terţ, în decurs de cel mult 6 luni de la încheierea contractului), există posibilitatea – în baza alin. (2) al art. 1.662 C. civ. – ca oricare dintre părţi să sesizeze preşedintele judecătoriei de la locul încheierii contractului pentru ca acesta să desemneze de urgenţă, în camera de consiliu, printr-o încheiere definitivă, un expert în acel domeniu (remunerat în mod egal de ambele părţi).[4] Preţul este determinat de către

---

[1] În cazul în care terţul lucrează fără a fi remunerat în vreun fel, este vorba despre un contract (nenumit) cu titlu gratuit, în varianta de act dezinteresat. A se vedea: R. Dincă, *op. cit.*, p. 92; R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, p. 104.

[2] În jurisprudenţa anterioară actualului Cod civil s-a decis că este inadmisibilă cererea formulată de locatar prin care solicită ca instanţa însăşi să stabilească chiria, deoarece preţul locaţiunii nu poate fi stabilit decât prin acordul părţilor, conform dispoziţiilor art. 948 C. civ. 1864 (C. Ap. Bucureşti, s. com., dec. nr. 2062/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie comercială 2000-2001*, pp. 126-128). Această jurisprudenţă rămâne actuală, nefiind contrazisă de posibilitatea părţilor de a desemna un terţ care să stabilească preţul ori de a declanşa procedura necontencioasă judiciară conform art. 1.662 C. civ.

[3] Pentru dezvoltări privind determinarea preţului de către terţ în cadrul unui contract, a se vedea L. Bercea, M.A. Druţă, *Determinarea preţului de către un terţ. Câteva probleme privind articolele 1.182, 1.232 şi 1.662 din Codul civil*, în RRDP nr. 1/2020, pp. 222-254.

[4] Deşi textul legal nu dispune nimic expres în acest sens, preşedintele judecătoriei nu poate desemna ca expert decât o persoană autorizată pentru efectuarea de prestaţii în care este inclusă şi o astfel de activitate, dacă acceptă să preia această misiune. De asemenea, socotim că, din momentul acceptării, expertul (care şi în această situaţie are calitatea de antreprenor/prestator de servicii) nu poate abandona unilateral finalizarea operaţiunii acceptate. El însă poate fi înlocuit de către preşedintele judecătoriei în oricare situaţie în care regimul juridic al contractului de antrepriză permite o astfel de înlocuire (de exemplu, în cazul decesului expertului iniţial desemnat).

expert, iar nu de către preşedintele judecătoriei (care doar îl va consemna într-o încheiere finalizatoare a procedurii), urmând ca acel preţ să fie considerat ca aplicabil încă de la data încheierii contractului de locaţiune. Precizăm că art. 1.662 alin. (2) C. civ. nu instituie o varietate a procedurii (speciale) de ordonanţă preşedinţială (art. 997-1.002 C. pr. civ.), ci este vorba despre o varietate specială a „*procedurii necontencioase judiciare*" (art. 527-537 C. pr. civ.). De aceea, în completarea dispoziţiilor exprese ale art. 1.662 alin. (2) C. civ., se poate recurge la dreptul comun aplicabil procedurii necontencioase judiciare, care pentru această materie este art. 537 C. pr. civ. (cu denumirea marginală „*Măsuri luate de preşedintele instanţei*").[1]

Dacă preţul nu a fost determinat pe niciuna dintre aceste posibile căi în decurs de un an de la data încheierii contractului, contractul este lovit de nulitate, cu excepţia cazului în care părţile convin un alt mod de determinare a preţului (alin. (3) al art. 1.662 C. civ.).

Dar simplul fapt că nu există o determinare cu caracter expres a preţului nu atrage, prin el însuşi, necesitatea determinării preţului pentru acel contract sau, după caz, nici aplicarea sancţiunii nulităţii. Într-adevăr, într-o asemenea situaţie, chiar dacă preţul nu este determinat expres, se va putea totuşi considera că există un preţ suficient determinat atunci când acesta poate fi stabilit potrivit împrejurărilor, pe această linie fiind instituite şi unele prezumţii relative (art. 1664 C. civ.).[2]

Uneori, chiria nu este stabilită prin acordul părţilor, ci printr-un act al unui organ de stat, cu caracter obligatoriu pentru părţi.[3]

---

[1] Pentru prevenirea oricărei confuzii, precizăm că aplicarea art. 537 C. pr. civ. ca drept comun în această situaţie nu poate conduce la înlăturarea, pe cale indirectă, a caracterului definitiv al încheierii pronunţate de preşedintele judecătoriei, sub cuvânt că alin. (3) al art. 537 C. pr. civ. instituie o cale de atac (apelul). În schimb, socotim că s-ar putea aplica, în calitate de drept comun, dispoziţia alin. (2), conform căreia „*În aceste cazuri, preşedintele trebuie să pronunţe încheierea în termen de cel mult 5 zile de la primirea cererii*" (fiind vorba despre pronunţarea încheierii prin care este desemnat un expert, iar nu despre încheierea finalizatoare a procedurii respective).

[2] Pentru detalieri, a se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 105-106.

[3] De exemplu, potrivit art. 16 din Legea nr. 10/2001 (astfel cum a fost modificată prin O.U.G. nr. 209/2005, aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 263/2006), în situaţia imobilelor necesare şi afectate exclusiv şi nemijlocit activităţilor de interes public, de învăţământ, sănătate ori social-culturale (menţionate în anexa nr. 2 la Lege), foştilor

6.2.2. Exceptând cazul în care este determinat printr-un act al unui organ de stat, cuantumul chiriei care a fost determinat de către părţi (ori de către un terţ sau printr-un alt mecanism dintre cele prezentate mai sus) poate să fie ulterior modificat prin acordul (act adiţional) ambelor părţi.

În plus, cuantumul chiriei poate fi modificat şi pe cale judiciară – atât pentru întreaga durată a contractului, cât şi, după caz, pentru o anumită perioadă (lună, an etc.).

Astfel, în primul rând, dacă sunt întrunite condiţiile restrictive ale impreviziunii (art. 1.271 C. civ.), instanţa judecătorească poate adapta contractul sub acest aspect (de exemplu, în raport cu rata inflaţiei).[1]

Jurisprudenţa dezvoltată sub regimul Codului civil de la 1864 admisese – în baza art. 970 alin. 2 („*Ele* [convenţiile] *obligă nu numai la ceea ce este expres într-însele, dar şi la toate urmările, ce echitatea, obiceiul sau legea dă obligaţiei după natura sa*") şi a art. 981 („*Clauzele obişnuite într-un contract se subînţeleg, deşi nu sunt exprese într-însul*") – că se poate proceda la recalcularea, în funcţie de rata inflaţiei, a chiriei convenite iniţial, chiar dacă părţile nu au prevăzut în contract o clauză în acest sens.[2]

În al doilea rând, alternativ faţă de impreviziune, instanţa judecătorească poate să decidă reducerea (proporţională) a chiriei, conform art. 1.818 alin. (2) teza finală C. civ., în ipoteza intervenirii unei imposibilităţi parţiale de folosire a bunului („*Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai*

proprietari sau, după caz, moştenitorilor acestora li se restituie imobilul în proprietate cu obligaţia de a-i menţine afectaţiunea pe o perioadă de până la 3 ani sau, după distincţiile făcute de lege, de până la 5 ani de la data emiterii deciziei sau a dispoziţiei. În perioada de 3 ani sau, după caz, de 5 ani, noul proprietar va fi beneficiarul unei chirii în cuantumul stabilit prin hotărâre a Guvernului.

[1] În acest sens, a se vedea: F. Moţiu, *op. cit.*, p. 168 (şi jurisprudenţa acolo citată); D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1936.

[2] A se vedea, de exemplu: CSJ, s. com., dec. nr. 21/1994, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 230-231; *idem*, dec. nr. 87/1997, în *Jurisprudenţa CSJ 1997*, pp. 436-437. În literatura juridică de specialitate s-a arătat însă că această soluţie se justifică doar dacă sunt întrunite condiţiile impreviziunii (a se vedea D. Chirică, *op. cit.*, p. 182 şi lucrările acolo citate). Pentru evocarea jurisprudenţei anterioare intrării în vigoare în anul 2011 a Codului civil, a se vedea Cr. Zamşa, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2012, p. 1330. Iar pentru o lucrare cu caracter monografic, publicată anterior intrării în vigoare a actualului Cod civil, a se vedea Cr. Zamşa, *Teoria impreviziunii. Studiu de doctrină şi jurisprudenţă*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2006.

parţială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locaţiunii, fie reducerea proporţională a chiriei"), şi aceasta chiar şi atunci când imposibilitatea asigurării de către locator a folosirii bunului este fortuită (astfel cum rezultă indirect din alin. (4) al textului legal citat: „*În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parţială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese*"). Imposibilitatea (parţială sau totală) a folosirii bunului poate avea drept cauză nu numai o deteriorare materială a acestuia, ci şi situaţia în care locatorul nu mai poate asigura din motive obiective folosirea bunului pentru destinaţia care a fost avută în vedere la data încheierii contractului de locaţiune (de exemplu, interdicţia administrativă temporară de folosire a unui imobil).[1]

Subliniem că, pentru ca locatarul să obţină reducerea proporţională a cuantumului chiriei în ipoteza art. 1.818 alin. (2) sau (4) C. civ., nu este neapărat necesar să fie îndeplinite condiţiile restrictive ale instituţiei impreviziunii[2], cele două ipoteze fiind total distincte, autonome una faţă de cealaltă (cu alte cuvinte, menţionata reducere a chiriei nu este o specie a adaptării contractului în caz de impreviziune).

Această concluzie rezultă, în primul rând, din absenţa oricărei dispoziţii în cuprinsul art. 1.818 C. civ. (sau al altei legi, de exemplu, în cuprinsul Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil) de trimitere la dispoziţiile art. 1.271 C. civ. privind instituţia impreviziunii.

---

[1] Pentru dezvoltări, a se vedea *infra*, nr. 23.

[2] Aceasta numai dacă, eventual, nu se prevede altfel prin dispoziţii legale speciale, care ar extinde în mod neîndoielnic cerinţa îndeplinirii condiţiilor impreviziunii şi pentru această situaţie. Precizăm însă că nu constituie o astfel de situaţie derogatorie dispoziţiile speciale ale alin. (2) din art. X al O.U.G. nr. 29/2020 privind unele măsuri economice şi fiscal-bugetare (act normativ adoptat în timpul stării de urgenţă instituite prin Decretul Preşedintelui României nr. 195/2020), dispoziţii legale prin care pentru anumite contracte (inclusiv unele contracte de locaţiune încheiate în calitate de locatar de întreprinderile mici sau mijlocii) este permisă invocarea forţei majore „*[...] numai după încercarea, dovedită cu înscrisuri comunicate între părţi prin orice mijloc, inclusiv prin mijloace electronice, de renegociere a contractului, pentru adaptarea clauzelor acestora cu luarea în considerare a condiţiilor excepţionale generate de starea de urgenţă*". În mod evident, o asemenea „încercare de renegociere a contractului" nu este echivalentă cu condiţia impusă în materia impreviziunii prin dispoziţiile lit. d) din alin. (3) al art. 1.271 C. civ.: „*debitorul a încercat, într-un termen rezonabil şi cu bună-credinţă, negocierea adaptării rezonabile şi echitabile a contractului*".

În al doilea rând, autonomia mecanismului stabilit de art. 1.818 alin. (2) C. civ. pentru reducerea proporţională a chiriei este de natură istorică, această posibilitate existând în sistemul de drept român încă din anul 1864, şi anume în baza art. 1423 C. civ. 1864[1] (care constituie o traducere servilă a art. 1722 C. civ. francez, acest din urmă text fiind încă în vigoare). În baza acestor temeiuri legale s-a consolidat în ambele ţări, de-a lungul unui răstimp îndelungat, o bogată şi constantă jurisprudenţă confirmată în unanimitate de literatura juridică de specialitate.[2] Pe acest fond, introducerea instituţiei impreviziunii prin art. 1.271 C. civ. intrat în vigoare abia în anul 2011 nu poate anihila producerea în continuare prin intermediul actualului art. 1.818 alin. (2) C. civ., cu caracter autonom, a unor efecte juridice similare celor anterior generate prin aplicarea textului cu conţinut normativ identic al art. 1423 alin. (1) C. civ. 1864.

Aceeaşi este situaţia şi în dreptul civil francez: (i) instituţia impreviziunii a fost introdusă în Codul civil (şi anume în noul art. 1195) prin Ordonanţa nr. 2016-131 din 10 februarie 2016, utilizându-se (la fel ca şi în privinţa art. 1.271 C. civ. român) modelul reprezentat de art. 6:111 din Principiile Dreptului European al Contractelor[3]; (ii) a fost menţinut fără nicio modificare art. 1722, care (la fel ca şi fostul art. 1423 alin. (1) C. civ. 1864 – precursor al actualului art. 1.818 alin. (2) C. civ.) reglementează posibilitatea opţiunii locatarului între, pe de o parte, rezilierea judiciară a contractului şi, pe de altă parte, solicitarea de reducere proporţională a cuantumului chiriei în caz de „pierdere" parţială a folosinţei bunului închiriat; (iii) nu există nicio dispoziţie din care să rezulte

[1] Conform art. 1423 alin. (1) C. civ. 1864, *„Dacă în timpul locaţiunii, lucrul închiriat ori arendat se strică în totalitate prin caz fortuit, contractul este de drept desfăcut. Dacă însă se distrueşte în parte, locatarul poate, după împrejurări, să ceară o scădere din preţ, ori desfiinţarea contractului"*.

[2] A se vedea, de exemplu: C. Hamangiu, N. Georgean, *Codul civil adnotat,* vol. IX, Ed. Librăriei „Universala" Alcalay & Co., Bucureşti, 1934, pp. 64-65, nr. 22-24 şi 26-28; *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2330; D. Alexandresco, *Explicaţiunea teoretică şi practică a dreptului civil român*", vol. IX, 1926 (în continuare, „D. Alexandresco, *Explicaţiunea*"), pp. 92-93; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux,* 2018, pp. 402-403; Collart, Delebecque, *op. cit.*, pp. 414-415, nr. 463.

[3] A se vedea: G. Chantepie, M. Latina, *La réforme du droit des obligations. Commentaire théorique et pratique dans l'ordre du Code civil*", Dalloz, Paris, 2016, pp. 440-450; Ph. Malaurie, L. Aynès, Ph. Stoffel-Munck, *Droit des obligations*, ed. a 8-a, Ed. LGDJ, Paris, 2016, pp. 402-409; D. Houtcieff, *Droit des contrats*, ed. a 2-a, Larcierm, Paris, 2016, pp. 432-441.

necesitatea ca, în vederea reducerii chiriei pe calea judiciară pusă la dispoziție de art. 1722, să fie deopotrivă îndeplinite condițiile stabilite de noul art. 1195 pentru ca instituția impreviziunii să opereze. În consecință, în literatura juridică de specialitate din Franța analiza dispozițiilor art. 1722 C. civ. francez nu a suferit nicio modificare în raport cu situația existentă anterior introducerii reglementării cu privire la impreviziune.[1]

În sfârșit, în al treilea rând, autonomia mecanismului stabilit de art. 1.818 alin. (2) C. civ. în raport cu instituția impreviziunii rezultă din aceea că „*reducerea proporțională a chiriei*" constituie o formă specială de manifestare a dreptului creditorului[2] de a solicita „*reducerea prestațiilor*" (drept reglementat la nivel general prin alin. (2) din art. 1.551 C. civ.[3]) ca instituție asociată cu materia rezoluțiunii/rezilierii[4], în condițiile în care această din urmă materie nu este asociată în niciun fel cu materia impreviziunii. Așa cum s-a spus, „În accepțiunea art. 1.551 NCC, reducerea prestației reprezintă un mijloc subsecvent rezoluțiunii, în caz de neîndeplinire a condiției rezolutorii referitoare la gravitatea sau importanța neexecutării.

---

[1] Sub acest aspect, a se vedea, de exemplu: Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, pp. 402-403; A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 298-299, nr. 384.

[2] În configurația normativă a alin. (2) al art. 1.818 C. civ., locatarul deține poziția de „creditor" al obligației generale de asigurare a folosinței bunului, obligație care îi revine, în calitate de „debitor", locatorului.

[3] Articolul 1.551 C. civ.: „*(1) Creditorul nu are dreptul la rezoluțiune atunci când neexecutarea este de mică însemnătate. În cazul contractelor cu executare succesivă, creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice stipulație contrară este considerată nescrisă.*

(2) El are însă dreptul la reducerea proporțională a prestației sale dacă, după împrejurări, aceasta este posibilă.

(3) Dacă reducerea prestațiilor nu poate avea loc, creditorul nu are dreptul decât la daune-interese."

[4] Articolul 1.516 alin. (2) C. civ. (cu denumirea marginală „*Drepturile creditorului*"): „*Atunci când, fără justificare, debitorul nu își execută obligația și se află în întârziere, creditorul poate, la alegerea sa și fără a pierde dreptul la daune-interese, dacă i se cuvin:*

1. să ceară sau, după caz, să treacă la executarea silită a obligației;

2. să obțină, dacă obligația este contractuală, rezoluțiunea sau rezilierea contractului ori, după caz, reducerea propriei obligații corelative;

3. să folosească, atunci când este cazul, orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său."

[...] În situaţia în care neexecutarea este de mică importanţă, rezoluţiunea nu poate fi acordată [...]."[1]

Cât priveşte domeniul în cadrul căruia poate opera „reducerea proporţională a chiriei" întemeiată pe dispoziţiile alin. (2) al art. 1.818 C. civ., trebuie subliniat că o astfel de acţiune[2] nu poate fi introdusă atunci când *„bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite"*, fiindcă această din urmă situaţie de fapt se încadrează în ipoteza alin. (1) din respectivul text legal, caz în care *„locaţiunea încetează de drept"*.[3] Cu alte cuvinte, locatarul fie poate să ceară – în baza alin. (1) – ca instanţa judecătorească să ia act (să constate) că între părţi nu mai există drepturi şi obligaţii (raporturi juridice) născute din locaţiune[4], care a încetat de drept ca urmare a *imposibilităţii totale şi definitive* de folosire a bunului conform destinaţiei stabilite, fie poate să ceară – în baza alin. (2) – ca instanţa judecătorească să decidă reducerea proporţională a chiriei (sau chiar rezilierea locaţiunii), dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai *parţială*.

Nici în cazul *imposibilităţii totale, dar temporare (ne-definitive)* ca bunul să fie folosit potrivit destinaţiei stabilite nu se aplică dispoziţiile alin. (1) (încetarea de drept a locaţiunii), ci se aplică dispoziţiile alin. (2) (reducerea proporţională a chiriei ori, după împrejurări, rezilierea locaţiunii).[5] Bunăoară, în cazul interdicţiei totale a utilizării pe timpul *stării de urgenţă* (reglementată prin art. 93 din Constituţie şi O.U.G. nr. 1/1999 privind regimul stării de asediu şi a stării de urgenţă) sau pe timpul *stării de alertă* (reglementată prin O.U.G. nr. 21/2014 privind Sistemul Naţional de

---

[1] Cr. Zamşa, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2012, p. 1645.

[2] Locatarul îşi poate valorifica dreptul la „reducerea proporţională a chiriei" nu numai pe cale de acţiune, ci şi pe calea excepţiei de neexecutare a contractului, în baza art. 1.556 C. civ.

[3] Cu privire la regimul juridic al pieirii ori imposibilităţii totale şi definitive de folosinţă a bunului, a se vedea *infra*, nr. 23.

[4] Folosim această exprimare, iar nu locuţiunea „constatarea încetării (de drept) a contractului", deoarece conform art. 35 C. pr. civ., prin acţiunea în constatare se poate cere *„constatarea existenţei sau inexistenţei unui drept"*.

[5] În aplicarea art. 1722 C. civ. francez, instanţa supremă din Franţa a decis într-o speţă soluţionată în anul 2018 că, atunci când imposibilitatea de folosire a bunului conform destinaţiei sale este „absolută şi definitivă", aceasta trebuie să fie asimilată cu distrugerea în întregime a bunului (a se vedea *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2330, nr. 10; de asemenea, Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 402, nr. 78).

Management al Stării de Urgenţă) a anumitor categorii de imobile având anumite destinaţii comerciale, nu sunt aplicabile dispoziţiile alin. (1) din art. 1.818 C. civ. (încetarea de drept), atât starea de urgenţă, cât şi starea de alertă constituind situaţii eminamente temporare[1].

În prezenta secţiune, referitoare la preţul locaţiunii, analiza este orientată doar asupra acţiunii prin care se solicită ca instanţa judecătorească să dispună „reducerea proporţională a chiriei" (alin. (2) teza finală a art. 1.818 C. civ.), adică (i) în situaţia în care imposibilitatea folosirii bunului[2] este parţială

---

[1] O asemenea interdicţie totală, dar temporară a fost instituită, de exemplu: (i) pe timp de stare de urgenţă, prin art. 2 alin. (1) din Ordonanţa militară nr. 2/2020 privind măsuri de prevenire a răspândirii COVID-19: „*Se suspendă temporar activităţile de comercializare cu amănuntul a produselor şi serviciilor în centrele comerciale în care îşi desfăşoară activitatea mai mulţi operatori economici, cu excepţia vânzării produselor alimentare, veterinare sau farmaceutice şi a serviciilor de curăţătorie*"; (ii) pe timp de stare de alertă, cu o arie de aplicare atenuată faţă de cazul stării de urgenţă, prin art. 7 pct. 1 din Anexa nr. 3 a H.G. nr. 394/2020 privind declararea stării de alertă şi măsurile care se aplică pe durata acesteia pentru prevenirea şi combaterea efectelor pandemiei de COVID-19. Aceste acte normative fac parte din categoria actelor cu „aplicare limitată în timp" (categorie definită de art. 68 alin. (1) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă).

[2] Subliniem că aplicarea prevederilor art. 1.818 alin. (2) C. civ. în scopul reducerii proporţionale a chiriei sau al rezilierii nu este posibilă decât în cazul *imposibilităţii folosirii bunului* pentru destinaţia convenită (aşa cum este, de exemplu, situaţia reglementată prin art. 2 alin. (1) din Ordonanţa militară nr. 2/2020 – text legal reprodus în nota imediat anterioară), iar nu şi în cazul *imposibilităţii desfăşurării unei anumite categorii de activităţi* care presupun folosirea bunului (imobilului) ce face obiectul locaţiunii, aşa cum sunt, de exemplu, următoarele situaţii reglementate prin Ordonanţa militară nr. 1/2020 privind unele măsuri de primă urgenţă care privesc aglomerările de persoane şi circulaţia transfrontalieră a unor bunuri:

– art. 1 alin. (1): „*Se suspendă activitatea de servire şi consum al produselor alimentare şi băuturilor alcoolice şi nealcoolice, organizată de restaurante, hoteluri, cafenele sau alte localuri publice, în spatiile destinate acestui scop din interiorul sau exteriorul locaţiei*";

– art. 2 alin. (1): „*Se suspendă toate activităţile culturale, ştiinţifice, artistice, religioase, sportive, de divertisment sau jocuri de noroc, de tratament balnear şi de îngrijire personală, realizate în spaţii închise*".

Rezultă că în această a doua categorie de situaţii eventuala reducere proporţională a chiriei se poate realiza numai pe calea instituţiei impreviziunii.

(definitivă ori temporară), precum şi (ii) în situaţia în care imposibilitatea folosirii bunului este totală, dar temporară. În mod inevitabil însă, această analiză se răsfrânge şi asupra soluţiei alternative ce este disponibilă în aceste două situaţii, şi anume acţiunea în reziliere a contractului de locaţiune[1].

Deoarece dispoziţiile art. 1.818 alin. (2) C. civ. nu sunt de ordine publică, având caracter dispozitiv[2], părţile pot, în principiu[3], să deroge în diverse modalităţi.

Astfel, s-a decis că, în cazul în care locatarul, invocând alin. (2) al art. 1.818 C. civ., a optat să introducă acţiunea pentru reducerea chiriei în loc de a solicita rezilierea contractului, locatorul nu va fi îndrituit să ceară, el, ca instanţa judecătorească să dispună măsura rezilierii contractului, deoarece această facultate îi aparţine numai locatarului.[4] Conform alin. (3) al art. 1.818 C. civ., simplele deteriorări ale lucrului nu conduc la acţiunea în reziliere (şi, adăugăm noi, desigur că nici la acţiunea prin care se cere reducerea proporţională a chiriei), în această privinţă urmând să se aplice art. 1.788 C. civ., adică să se procedeze la reparaţii, sarcina efectuării acestora fiind împărţită între locator (pentru aşa-numitele „reparaţii necesare") şi locatar (pentru aşa-numitele „reparaţii locative").[5]

---

[1] Pe de altă parte, la secţiunea 23, *infra*, este analizată încetarea – de drept – a locaţiunii, consecinţă prevăzută de alin. (1) al art. 1.818 C. civ. pentru situaţia distrugerii totale a bunului sau a imposibilităţii totale şi definitive de folosire a acestuia conform destinaţiei convenite.

[2] Pentru dezvoltări, a se vedea *infra*, nr. 23.

[3] De exemplu, într-o speţă soluţionată în Franţa în anul 1994, se convenise de către părţi ca locatarul să achite chiria chiar dacă bunul dat în locaţiune este distrus. Instanţa supremă a decis că această clauză este abuzivă (întrucât i-a conferit locatorului un avantaj excesiv) şi deci nulă, având în vedere că locaţiunea fusese încheiată între un profesionist şi un consumator. Pornindu-se de la această soluţie, în doctrina juridică s-a comentat că aceeaşi soluţie s-ar fi impus chiar şi dacă nu ar fi fost vorba despre incidenţa protecţiei consumatorului, deoarece obligaţia asumată de către locatar este lipsită de cauză juridică, deci nulă (a se vedea, de exemplu, Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux,* 2018, p. 403, nr. 86). Împotriva acestei poziţii s-a exprimat însă opinia că „[...] nu s-ar putea susţine absenţa cauzei obligaţiei posibil de executat, chiar în cazul unui contract cu executare succesivă. Cauza obligaţiei trebuie să existe, *ad validitatem*, doar la momentul încheierii actului juridic. Asumarea riscurilor împotriva normei dispozitive este prezumată a se realiza în considerarea echilibrului general al prestaţiilor părţilor" (G.A. Ilie, *Riscurile în contracte*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2012, p. 187).

[4] A se vedea *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2330, nr. 15.

[5] A se vedea *infra*, nr. 9.

Fiind sesizată cu o acţiune prin care se cere reducerea proporţională a chiriei[1], instanţa judecătorească, în vederea soluţionării acesteia, urmează să administreze probe cu privire la existenţa şi întinderea diminuării folosinţei asigurate locatarului, pentru ca, pornind de la această bază, să constate în consecinţă proporţia[2] în care se impune reducerea cuantumului chiriei.[3] Cererea (nu neapărat şi acţiunea în justiţie) pentru reducerea chiriei trebuie să fie formulată înăuntrul perioadei de valabilitate a contractului, iar nu după ce a expirat termenul locaţiunii convenite.

În condiţiile în care textul alin. (2) al art. 1.818 C. civ. se referă *in terminis* la *„reducerea proporţională a chiriei"* (alternativ cu rezilierea), se ridică problema dacă locatarul poate să solicite chiar şi „suspendarea" executării întregii sale obligaţii de plată a chiriei[4] pe parcursul unei imposibilităţi temporare şi totale[5] de folosire a bunului conform destinaţiei convenite de părţi.[6] Aceasta ar constitui, aşadar, o măsură intermediară între măsura reducerii proporţionale a chiriei şi, respectiv, rezilierea contractului

---

[1] Precizăm totuşi că dreptul locatarului de a cere, în calitate de creditor, reducerea proporţională a chiriei poate fi valorificat nu numai prin introducerea unei acţiuni în justiţie, ci şi pe cale nejudiciară, prin declaraţie unilaterală (similar mecanismului rezoluţiunii/rezilierii unilaterale a contractului, conform art. 1.552 C. civ.), cu îndeplinirea condiţiei notificării scrise şi a punerii în întârziere a locatorului (debitor al obligaţiei generale de asigurare a folosinţei bunului de către locatar).

[2] Astfel cum s-a comentat în privinţa dispoziţiilor generale ale art. 1.551 C. civ., „Criteriul utilizat pentru reducerea prestaţiei este cel al proporţionalităţii, prin luarea în calcul a ratei de neexecutare a obligaţiei de către debitor" (Cr. Zamşa, *loc. cit.*).

[3] Într-o speţă soluţionată în anul 1994 de o instanţă judecătorească din Franţa, din probele administrate a rezultat că suprafaţa folosită de locatar s-a diminuat cu 90%, astfel încât chiria convenită iniţial de părţi a fost redusă la 9/10 (a se vedea *Mega Code Civil*, 2005, p. 2057, nr. 129).

[4] Precizăm că suspendarea executării obligaţiei de plată a chiriei nu trebuie confundată cu amânarea scadenţei de plată a chiriei.

[5] Această problemă s-a ridicat, de exemplu, ca urmare a unor dispoziţii din cuprinsul unor acte normative cu aplicare limitată în timp emise pe durata stării de urgenţă sau a stării de alertă (cum sunt Ordonanţa militară nr. 2/20020 şi H.G. nr. 394/2020, menţionate anterior în prezenta secţiune).

[6] Strict juridic, problema suspendării executării unei obligaţii ar trebui plasată *infra*, în secţiunea 13, referitoare la obligaţia locatarului de a plăti chiria. Cu toate acestea, realizarea analizei în acest context, referitor la preţ (chirie), este facilitată de posibilitatea realizării unor necesare conexiuni.

de locaţiune, măsură intermediară care însă nu este menţionată ca atare în cuprinsul art. 1.818 sau al altor texte din materia contractului de locaţiune. Considerăm că o astfel de posibilitate nu este exclusă din punct de vedere juridic, fiind îndeplinite condiţiile art. 1.556 C. civ. referitoare la excepţia de neexecutare (în acest caz, neexecutarea obligaţiei generale a locatorului de asigurare a folosinţei lucrului), text în mod evident aplicabil şi în materia specială a contractului de locaţiune (prin forţa art. 1.167 C. civ. referitor la raporturile dintre regulile generale privind contractul ca izvor de obligaţii şi regulile particulare privitoare la diversele contracte speciale).[1] Efectul excepţiei de neexecutare constă în suspendarea temporară a executării obligaţiei părţii care invocă excepţia, producându-se o suspendare a forţei obligatorii a contractului, care continuă să existe (nu încetează).[2] Reamintim că excepţia de neexecutare poate fi ridicată nu numai atunci când neexecutarea constituie o urmare a culpei locatorului, ci şi atunci când există o cauză de forţă majoră[3] care îl împiedică temporar pe locator să îşi execute obligaţia generală de asigurare a folosinţei bunului conform destinaţiei convenite.

În comparaţie cu soluţia reducerii proporţionale a chiriei, suspendarea executării întregii obligaţii de plată a chiriei nu poate opera decât în situaţia excepţională în care imposibilitatea temporară de folosire a bunului conform destinaţiei convenite de părţi este realmente totală.[4]

---

[1] La fel, nu este exclusă *de plano* nici obţinerea suspendării pe cale de acţiune, cu condiţia desigur a întrunirii condiţiilor generale de exercitare a unei acţiuni, enumerate de art. 32 C. pr. civ., precum şi cu respectarea art. 35 C. pr. civ., referitor la raportul dintre acţiunea în realizare şi acţiunea în constatare.

[2] A se vedea, de exemplu: L. Pop, *Tratat de drept civil. Obligaţiile, Volumul II. Contractul*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2009, p. 721; Cr. Zamşa, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2012, 1652; I.F. Popa, în L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *Curs de drept civil. Obligaţiile*, Ed. Universul Juridic, 2015, p. 208.

[3] A se vedea: L. Pop, *op. cit*, pp. 717-718; I.F. Popa, în L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 204.

[4] Sub acest aspect, apreciem că nu s-a putut recurge la suspendarea executării întregii obligaţii de plată a chiriei, ci doar la reducerea proporţională a chiriei atunci când, de exemplu, în temeiul art. 2 alin. (1) din Ordonanţa militară nr. 2/2020 (*cit. supra*), a fost interzisă temporar utilizarea spaţiilor dintr-un centru comercial de tip „*mall*", răstimp în care locatarii operatori comerciali (de exemplu, magazine, restau-

6.2.3. Sub sancţiunea nulităţii, chiria trebuie să fie sinceră şi serioasă (conform art. 1.665 C. civ., care se aplică şi în materia locaţiunii prin efectul art. 1.780 alin. (2) C. civ.).[1] În cazul în care chiria a fost prevăzută fictiv (fără intenţia de a fi plătită) sau lucrul a fost închiriat în schimbul unei sume derizorii, contractul nu mai este o locaţiune, ci un comodat, în măsura în care condiţiile de validitate a acestui contract sunt îndeplinite şi lucrul a fost predat (comodatul fiind un contract real).

6.2.4. Preţul se fixează, de regulă, în bani. Dar – spre deosebire de vânzare – contractul încheiat constituie o locaţiune chiar şi în cazul în care chiria constă în orice alte bunuri sau chiar în prestaţii (art. 1.780 alin. (1) C. civ.) (de exemplu, cotă-parte din fructe[2] sau prestări de servicii).[3] Regulile locaţiunii sunt aplicabile şi atunci când folosinţa unui lucru se transmite în schimbul folosinţei unui alt lucru[4]. Cu ajutorul regulilor care guvernează contractul de schimb (art. 1.763-1.765 C. civ.) nu pot fi soluţionate problemele juridice ale schimbului de drepturi de folosinţă.

În jurisprudenţă s-a stabilit că, întrucât toate contractele de locaţiune încheiate de instituţiile publice constituie acte de gestiune, care deci sunt guvernate de legislaţia specifică raporturilor de drept privat, iar nu de legislaţia fiscală, veniturile realizate de acestea din chirii constituie creanţe civile, neavând natura juridică de impozite sau taxe.[5]

---

rante, cinematografe, săli de fitness etc.) sunt lipsiţi de folosirea pentru destinaţia convenită a spaţiilor închiriate în clădire, dar mobilierul, mărfurile, echipamentele, ustensilele etc. aparţinând acelor locatari rămân în spaţiul închiriat din clădirea respectivă până la încetarea interdicţiilor excepţionale, ceea ce nu constituie o imposibilitate de folosire totală a bunului închiriat.

[1] Pentru caracterul sincer şi serios al preţului, a se vedea, *mutatis mutandis*, analiza efectuată în materia contractului de vânzare: R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 107-111.

[2] Pentru preţul arendării, a se vedea cap. V, nr. 6.2.

[3] În jurisprudenţa din Québec s-a stabilit că, spre a se concluziona că actul juridic încheiat de părţi are natura de contract de locaţiune, nu este neapărat necesar ca în acel contract să se utilizeze termenul „chirie" spre a se desemna contraprestaţia (a se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2672, nr. 1, 1851/12).

[4] A se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 317, nr. 1056, precum şi *infra* nr. 18, alin. penultim.

[5] ICCJ, s. com., dec. nr. 473/2009, în *Buletinul Casaţiei de Justiţie nr. 3/2009*, pp. 36-37, *apud* M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 23.

Secţiunea a II-a
Efectele contractului de locaţiune

§1. Obligaţiile locatorului

7. Noţiuni generale

7.1 Asigurarea pentru locatar a folosinţei bunului. Toate obligaţiile locatorului decurg din principiul – încorporat în definiţia legală a locaţiunii (art. 1.777 C. civ.) – că acesta trebuie să asigure locatarului folosinţa lucrului în tot timpul locaţiunii (obligaţie de a face). Iar conform art. 1.789 C. civ., această asigurare a folosinţei se face „*în mod constant*".[1] Imposibilitatea de asigurare constantă a folosinţei (totale sau cel puţin parţiale) a bunului, chiar şi atunci când nu este imputabilă locatorului, fiind cauzată de un caz fortuit, poate atrage consecinţe cu privire la existenţa ori inexistenţa în continuare a locaţiunii.[2]

În aplicarea dispoziţiilor art. 1854 C. civ. Québec (text corespunzător celui al art. 1.777 C. civ. în ceea ce priveşte asigurarea pentru locatar a folosinţei lucrului), s-a decis că sub acest aspect locatorului îi revine o obligaţie de rezultat, iar nu de mijloace.[3]

Dacă locatorul nu se obligă să asigure – ci doar tolerează – folosinţa lucrului de către altul (cu dreptul de a o întrerupe în orice moment), nu există un contract de locaţiune (nici contract de comodat), ci o relaţie extrajuridică, care poate fi întreruptă oricând, fără angajarea răspunderii (cu rezerva, totuşi, a răspunderii delictuale pentru abuz de drept – art. 15 C. civ.).[4]

---

[1] „Caracteristica esenţială a obligaţiilor locatorului este aceea de a prezenta un aspect de continuitate, care trebuie subliniat de la bun început spre a se evita unele confuzii, de exemplu cu contractul de vânzare: atunci când anumite obligaţii ale locatorului poartă aceeaşi denumire ca şi cele ale vânzătorului (predare, garanţie pentru vicii), conţinutul lor real este diferenţiat prin această noţiune de continuitate" (A. Bénabent, *op. cit.*, p. 272, nr. 352).

[2] A se vedea *infra,* nr. 23.

[3] A se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2682, nr. 4, (1854/28 şi 1954/31) şi p. 2712, nr. 1864/3.

[4] Pentru situaţia persoanelor tolerate de către chiriaş (iar nu de locator), în cadrul unui contract – numit – de închiriere a locuinţei, sunt aplicabile dispoziţiile art. 1.832 C. civ. (a se vedea cap. IV, nr. 24).

Această situaţie este denumită în dreptul francez „convention d'occupation précaire", constituind „o creaţie pur practică a cărei existenţă este consacrată în jurisprudenţă" (A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 255-257, nr. 330), „un contract nenumit iar nu o locaţiune" (Collart, Delebecque, *op. cit.*, p. 337, nr. 356).[1]

Pentru a asigura folosinţa lucrului, locatorul – „*chiar fără vreo stipulaţie expresă*" – este obligat, conform enumerării din art. 1.786 C. civ. cu privire la obligaţiile sale „*principale*"[2], să predea şi să menţină lucrul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata locaţiunii şi să-i garanteze locatarului liniştita şi utila folosinţă a bunului faţă de tulburările provenite din propria sa faptă, de la terţi sau din viciile lucrului.

7.2. Natura juridică a drepturilor locatarului. Drept de creanţă. Analiza obligaţiei generale a locatorului de a asigura pentru locatar folosinţa lucrului impune şi identificarea naturii juridice a drepturilor corelative ale locatarului.

După cum s-a arătat, locaţiunea nu este un contract translativ sau constitutiv de drepturi reale, ci un contract creator de raporturi obligaţionale.[3] De aici rezultă că dreptul de folosinţă al locatarului este un drept de creanţă.[4]

În literatura juridică de specialitate s-a susţinut însă că dreptul de folosinţă al locatarului ar fi un drept real[5], în principal pentru următoarele

---

[1] În jurisprudenţa franceză s-a decis că, întrucât nu constituie un contract de locaţiune, convenţia de ocupare precară, indiferent de durata acesteia, nu este necesar să fie publicată spre a i se asigura opozabilitatea faţă de terţi (a se vedea *Code civil, 2017, LexisNexis*, p. 1327, nr. 11).

[2] Există şi alte obligaţii ale locatorului decât obligaţiile principale enumerate de art. 1.786 C. civ. Sub acest aspect, în literatura juridică de specialitate (O. Puie, *Tratat de contracte civile*, vol. I, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2017, p. 705) este menţionată, de exemplu, obligaţia locatorului de a pune la dispoziţia potenţialului chiriaş, anterior perfectării contractului, o copie de pe certificatul de performanţă energetică a clădirii (art. 19 alin. (1) din Legea nr. 372/2005 privind performanţa energetică a clădirilor).

[3] A se vedea *supra*, nr. 3, lit. g).

[4] A se vedea: Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, ed. a 3-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2001, pp. 204-206; Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 52. Ulterior, a se vedea, de exemplu: C. Toader, *op. cit.*, p. 166; M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 9 şi urm.; R. Dincă, *op. cit.*, p. 174.

[5] A se vedea, de exemplu, M.B. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 670, care susţine această soluţie în special în cazul imobilelor. De asemenea, T. Prescure, *op. cit.*, p. 111 (precum şi, anterior, în ediţia din 2007 a lucrării *Contracte civile*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, p. 195).

motive: a) împotriva tulburărilor de fapt locatarul se poate apăra prin acțiunea posesorie; b) în anumite condiții (existența datei certe a contractului sau, respectiv, îndeplinirea formelor de publicitate), locatarul se bucură de un drept de urmărire, ceea ce rezultă din opozabilitatea contractului față de terțul dobânditor (art. 1441 C. civ. 1864, text căruia îi corespunde art. 1.811 C. civ. în vigoare), precum și față de creditorii urmăritori (dacă locațiunea este anterioară îndeplinirii formalității de publicitate[1] – conform art. 498 alin. 2 C. pr. civ. anterior, text căruia îi corespunde art. 828 alin. (2) C. pr. civ în vigoare[2]), și de un drept de preferință, ceea ce rezultă din opozabilitatea contractului față de locatarii ulteriori ai aceluiași bun (chiar dacă aceștia ar fi obținut anterior detenția bunului); c) contractul de locațiune asupra imobilelor, indiferent de durata sa, este supus publicității, sub forma notării (art. 902 alin. (2) pct. 6 C. civ.); d) dreptul de folosință figurează în enumerarea legală a drepturilor reale din cuprinsul art. 551 C. civ., și anume la pct. 9. Iar aceste patru aspecte sunt specifice, caracteristice drepturilor reale.

În realitate, dreptul de folosință al locatarului este un drept de creanță[3], iar argumentele invocate în favoarea caracterului real al dreptului nu sunt hotărâtoare, pentru următoarele considerente:

---

[1] Formalitate denumită „*notarea urmăririi*", în cazul imobilelor.

[2] Conform art. 828 alin. (1) și (2) C. pr. civ. în vigoare:

„*(1) Închirierile sau arendările, precum și cesiunile de venituri făcute de debitor sau terțul dobânditor după data notării urmăririi nu vor fi opozabile creditorului urmăritor și adjudecatarului.*

(2) Închirierile sau arendările anterioare notării sunt opozabile, în condițiile legii, atât creditorilor urmăritori, cât și adjudecatarului. Cu toate acestea, adjudecatarul nu este ținut să respecte locațiunea atunci când prețul convenit este mai mic cu o treime decât prețul pieței sau mai mic față de cel rezultat din locațiunile precedente".

[3] A se vedea, de exemplu: D. Alexandresco, *Principiile*, p. 298; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 966; Mazeaud, *op. cit.*, p. 324 și urm., nr. 1062 și urm.; I. Zinveliu, *Contractele civile – instrumente de satisfacere a intereselor cetățenilor*, Ed. Dacia, Cluj-Napoca, 1978, p. 175; D. Chirică, *op. cit.*, p. 175; E. Safta-Romano, *op. cit.*, p. 94. De asemenea, în literatura juridică de specialitate din Franța: Mazeaud, *op. cit.*, p. 324 și urm., nr. 1062 și urm.; A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 247-248, nr. 316; Collart, Delebecque, *op. cit.*, pp. 417-418, nr. 469; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, pp. 373-374, nr. 621.

a) Acţiunile posesorii pot fi intentate nu numai atunci când deţinerea lucrului se exercită *animus sibi habendi*, ci şi de către detentorul precar (conform art. 949 alin. (2) C. civ.)[1];

b) Opozabilitatea contractului faţă de dobânditor şi faţă de creditorii urmăritori este o simplă excepţie de la principiul relativităţii efectelor contractului, consacrat de art. 1.280 C. civ. (respectiv art. 973 C. civ. 1864). Pe de altă parte, dacă ar fi adevărat că dreptul de folosinţă locativă este un drept real, atunci nu ar mai fi fost necesare texte speciale care să consacre o asemenea excepţie, deoarece opozabilitatea drepturilor reale faţă de terţi ţine de esenţa acestora. În plus, prin art. 1.811 C. civ. nici „[...] nu se consacră o simplă opozabilitate a dreptului de folosinţă a lucrului, ci se consfinţeşte efectele contractului de locaţiune faţă de cumpărător, ca şi cum acesta ar fi fost parte contractantă, inclusiv cu privire la obligaţiile locatarului faţă de el, deoarece dobânditorul se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile locatorului, care izvorăsc din locaţiune."[2] Iar cât priveşte opozabilitatea contractului faţă de locatarii ulteriori, aceasta este, de fapt, o problemă total distinctă faţă de soluţia care trebuie adoptată în privinţa naturii juridice a dreptului locatarului. De altfel, după intrarea în vigoare a actualului Cod civil, această materie este expres reglementată prin dispoziţiile detaliate ale art. 1.782 C. civ.[3];

c) Deoarece voinţa legiuitorului, exprimată în art. 1.811 C. civ., este ca dreptul de folosinţă să fie opozabil faţă de terţi, a fost necesar ca locaţiunea să fie supusă publicităţii imobiliare;

d) În condiţiile în care este de principiu că, întrucât sunt drepturi absolute, drepturile reale trebuie să fie enumerate ca atare de lege, realitatea este că nici în prezent dreptul de folosinţă locativă nu figurează în enumerarea limitativă a acestei categorii de drepturi. Într-adevăr, referirea la „*dreptul de folosinţă*" prin pct. 9 al enumerării limitative din art. 551 C. civ. (drepturile de proprietate, superficie, uzufruct, uz, abitaţie, servitute, administrare, concesiune, folosinţă, reale de garanţie şi „*alte drepturi cărora legea le recunoaşte acest caracter*") are în vedere alte drepturi reale „*de folosinţă*" decât

[1] Pentru dezvoltări, a se vedea *infra*, nr. 10.2.
[2] M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, pp. 10-11.
[3] A se vedea *supra*, nr. 5.

dreptul de folosinţă locativă, astfel cum s-a arătat în literatura juridică de specialitate.[1]

Faţă de cele de mai sus, rezultă că dreptul de folosinţă al locatarului nu este un drept real (*ius in re*), ci un drept de creanţă ce se realizează prin intermediul locatorului (*ius in personam*) (care *„se obligă să asigure [...] folosinţa"* – art. 1.777 C. civ.), deşi el se exercită asupra unui lucru, presupunând un contact material cu un lucru (*ius ad rem*). Dar, spre deosebire de alte asemenea drepturi de creanţă, dreptul de folosinţă al locatarului prezintă unele aspecte particulare, mai ales sub raportul opozabilităţii, fapt pentru care se încadrează în categoria obligaţiilor opozabile terţilor (obligaţii *in rem scriptae*[2])[3].

Fiind un drept de creanţă[4], dreptul de folosinţă locativă are caracter mobiliar (chiar şi atunci când obiectul său este un imobil)[5], temporar (nu poate fi perpetuu) şi poate fi transmis între vii potrivit regulilor de la cesiunea de creanţă, precum şi *mortis causa*, la fel ca orice alte drepturi de creanţă.

---

[1] Şi anume este vorba despre drepturile reale de folosinţă constituite pe temeiul dreptului de proprietate privată a statului şi a unităţilor administrativ-teritoriale şi, respectiv, drepturile reale de folosinţă constituite pe temeiul dreptului de proprietate publică. Din prima categorie face parte, de exemplu, dreptul real de folosinţă asupra unor terenuri agricole, reglementat de Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată), iar din a doua categorie face parte, de exemplu, dreptul real de folosinţă asupra unor bunuri imobile, constituit în favoarea persoanelor juridice fără scop lucrativ. A se vedea E. Chelaru, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2012, pp. 600-601.

[2] De la verbul latin, *scribo, -ere, -psi, -ptum*, a face un semn, a grava, a înscrie.

[3] A se vedea, de exemplu: T.R. Popescu, P. Anca, *Teoria generală a obligaţiilor*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1968, p. 17; Tr. Ionaşcu, S. Brădeanu, *Drepturile reale principale*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1978, p. 17; C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, 1988, pp. 21-22; I. Lulă, *Privire generală asupra obligaţiilor propter rem*, în Dreptul nr. 8/2000, p. 9; C. Bîrsan, *op. cit.*, 2020, pp. 30-31; E. Chelaru, *op. cit.*, pp. 32-33; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 43-44.

[4] S-a decis că, deoarece dreptul de folosinţă locativă nu este un drept absolut, instanţa îl poate obliga pe locatar să permită proprietarului vizitarea locuinţei împreună cu persoanele care intenţionează să o cumpere (TJ Bistriţa-Năsăud, dec. civ. nr. 550/1976, în RRD nr. 5/1977, p. 67).

[5] Întrucât dreptul de folosinţă locativă are caracter mobiliar, acesta face parte din fondul de comerţ (de exemplu, dreptul de folosinţă asupra localului în care se exercită activitatea comercială) şi poate fi transmis sau gajat în cadrul acestei universalităţi de fapt (a se vedea O. Căpăţînă, *Societăţile comerciale*, Ed. Lumina, Bucureşti, 1991, pp. 164-169).

8. Obligaţia locatorului de predare a bunului. Predarea lucrului dat în locaţiune se poate cere la termenul convenit de părţi. În lipsa unui termen convenit de părţi sau determinat în temeiul uzanţelor, obligaţia de predare trebuie îndeplinită de îndată[1] şi la locul unde se afla lucrul în momentul contractării (în baza regulilor generale ale art. 1.495 alin. (1) C. civ. şi, respectiv, ale art. 1.494 alin. (1) lit. b) C. civ.), pe cheltuiala locatorului (art. 1.498 C. civ.). În caz de nerespectare a regulilor privind îndeplinirea acestei obligaţii, locatarul poate invoca excepţia de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*) sau poate introduce acţiune în justiţie, cerând fie predarea silită în natură[2], fie rezilierea contractului pentru neexecutare, iar instanţa judecătorească îl poate obliga pe locator şi la plata de daune-interese, potrivit regulilor generale.

Spre deosebire de reglementarea generală în materie de contracte conform căreia lucrul (împreună cu accesoriile sale) trebuie să fie predat în starea în care acesta se afla la data încheierii contractului (art. 1.482 alin. (1) C. civ.), în materie de locaţiune, art. 1.787 C. civ. dispune că lucrul trebuie predat într-o stare corespunzătoare utilizării acestuia, locatorul fiind obligat – în lipsă de stipulaţie contrară – să efectueze toate reparaţiile (inclusiv cele locative[3]) necesare în acest scop înainte de preluarea lucrului de către locatar şi chiar dacă, printr-o clauză contractuală, toate reparaţiile ar fi fost puse în sarcina locatarului (întrucât această clauză – dacă nu s-a prevăzut altfel – vizează reparaţiile necesare în cursul locaţiunii şi nu anihilează obligaţia locatorului de a preda lucrul în stare corespunzătoare folosinţei).[4]

---

[1] Existenţa obligaţiei locatarului de a efectua plata chiriei „*în avans*" sau „*în prima zi lucrătoare a fiecărei luni*" (ori – după caz – trimestru), conform art. 1.797 alin. (2) C. civ. (având denumirea marginală „*Data plăţii chiriei*"), nu înlătură dreptul acestuia de a cere predarea „de îndată" a lucrului. De altfel, „Refuzul locatorului de executare a obligaţiei de predare a lucrului închiriat sau executarea necorespunzătoare a acestei obligaţii conferă locatarului dreptul la despăgubiri pentru prejudiciile cauzate, dreptul de a invoca excepţia de neexecutare, constând în refuzul de plată a chiriei în cazul în care plata acesteia trebuie să se facă cu anticipaţie" (M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 25). Pentru o opinie aparent diferită, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 174.

[2] Pentru analiza aprofundată a condiţiilor executării silite în natură, a se vedea V. Diaconiţă, *Executarea silită în natură a obligaţiilor contractuale în sistemul Codului civil român*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2017, *passim*.

[3] Cu privire la conceptul de „reparaţii locative", a se vedea *infra*, nr. 9.

[4] Rămâne aplicabilă şi sub regimul Codului civil în vigoare jurisprudenţa conform căreia neîndeplinirea de către locator a obligaţiei de a preda spaţiul închiriat în starea în

Potrivit art. 1254 C. civ. Moldova, *„Locatorul este obligat să predea bunul în starea corespunzătoare, conform destinației convenite prin contract, și să mențină bunul în această stare pe timpul locațiunii"*.

9. Obligația locatorului de a menține bunul în stare corespunzătoare de folosință. Chiar și după predarea lucrului către locatar, locatorul trebuie să îl mențină în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii (art. 1.786 lit. b) C. civ.), conform destinației stabilite potrivit art. 1.799 C. civ. (și anume: *„[...] destinației stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinația sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl folosește"*). În acest scop, locatorului îi revine obligația de a efectua în tot timpul locațiunii asemenea „reparații necesare" (denumite și „reparații mari"[1] ori „reparații capitale"), incluzând – de exemplu – reparațiile capitale, reparațiile privind degradările provenind din uzul inerent și normal al lucrului sau cauzate fortuit, inclusiv cele privind viciile de construcție și la părți comune ale imobilului folosite de mai mulți locatari etc. Locatorul nu trebuie însă să efectueze reparațiile numite „locative", care – din momentul predării lucrului – sunt în sarcina locatarului (art. 1.788 alin. (2) C. civ. și art. 1.802 C. civ.).[2]

---

care să poată fi întrebuințat, în baza art. 1421 alin. 1 și 2 raportat la art. 981 C. civ. 1864, poate fi opusă acestuia de către locatar ca excepție de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*) pentru a justifica neîndeplinirea propriei sale obligații de plată a chiriei, una dintre obligații constituind cauza juridică a celeilalte, dat fiind caracterul sinalagmatic al contractului (C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. nr. 920/2004, în *Practică judiciară civilă 2003-2004*, pp. 147-149).

[1] Acest concept este utilizat și în materia dreptului de uzufruct, spre a se desemna reparațiile care se află în sarcina nudului proprietar: *„Sunt reparații mari acelea ce au ca obiect o parte importantă din bun și care implică o cheltuială excepțională, cum ar fi cele referitoare la consolidarea ori reabilitarea construcțiilor privind structura de rezistență, zidurile interioare și/sau exterioare, acoperișul, instalațiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora, la înlocuirea sau repararea motorului ori caroseriei unui automobil sau a unui sistem electronic în ansamblul său"* (art. 729 alin. (3) C. civ.). Pentru această referire, a se vedea și D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1945.

[2] A se vedea *infra*, nr. 14.

Niciuna dintre aceste dispoziţii legale nu este de ordine publică[1], astfel încât părţile pot deroga de la conţinutul lor, prin exonerarea locatorului sau, după caz, a locatarului de obligaţiile ce le revin potrivit legii.

Obligaţia efectuării reparaţiilor nu are semnificaţia că locatorul ar trebui să reconstruiască imobilul care a pierit în întregime sau a devenit total impropriu pentru întrebuinţarea sa obişnuită", caz în care contractul încetează[2], şi anume în baza art. 1.818 alin. (1) C. civ.[3].

În aplicarea dispoziţiilor art. 1864 C. civ. Québec (text corespunzător celui al art. 1.788 C. civ. în ceea ce priveşte sarcina reparaţiilor), s-a precizat că locatorul trebuie să întreţină şi să repare imobilul nu numai în interesul asigurării folosinţei acestuia de către locatar conform destinaţiei, ci şi în interesul său propriu.[4]

Dacă locatorul nu efectuează reparaţiile necesare în cursul locaţiunii, locatarul poate cere instanţei judecătoreşti competente fie obligarea locatorului la executarea silită în natură, fie autorizarea de a le efectua în contul locatorului, urmând a-şi recupera cheltuielile (cu dobânzi socotite de la data efectuării acestora), fie rezilierea contractului.

În cazul în care, după încheierea contractului, apare necesitatea unor reparaţii care sunt în sarcina locatorului, reparaţiile pot fi făcute chiar şi de locatar, după ce a constatat că, deşi l-a informat pe locator despre această situaţie, acesta din urmă nu a început să ia de îndată măsurile necesare. Conform alin. (3) al art. 1.788 C. civ., locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării

---

[1] În acest sens, a se vedea şi: D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1945; T. Prescure, *op. cit.*, p. 113.

[2] Într-o jurisprudenţă care îşi păstrează aplicabilitatea şi sub imperiul actualului Cod civil, s-a decis că, în cazul în care imobilul nu mai poate fi folosit din cauza gradului avansat de uzură, ceea ce ar necesita demolarea şi apoi reconstruirea acestuia, proprietarului nu îi revine o asemenea obligaţie (TS, col. civ., dec. nr. 272/1966, în JN nr. 6/1966, p. 170. A se vedea şi Ş. Beligrădeanu, *Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaş în timpul locaţiunii*, în RRD nr. 5/1974, pp. 31-32). În acelaşi sens este şi jurisprudenţa franceză: *Code civil, 2017, LexisNexis*, p. 1336, nr. 14; *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2322, nr. 18.

[3] Pentru încetarea locaţiunii în temeiul art. 1.818 alin. (1) C. civ., a se vedea *infra*, nr. 23.

[4] A se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2712, nr. 2, 1864/4.

cheltuielilor. Iar în caz de urgenţă, locatarul îl poate înştiinţa pe locator şi după începerea reparaţiilor, situaţie în care dobânzile la sumele avansate curg numai de la data înştiinţării.

10. Obligaţia de garanţie a locatorului (art. 1.786 lit. c) C. civ.) se asemănă în multe privinţe cu obligaţia de garanţie a vânzătorului, cu deosebirea că în caz de vânzare dreptul transmis şi garantat este proprietatea (sau un alt drept), pe când în caz de locaţiune este garantată asigurarea în mod constant a folosinţei liniştite şi utile a bunului pe tot timpul locaţiunii.[1]

În virtutea obligaţiei de garanţie, locatorul răspunde de tulburările provenite din propria sa faptă, sau de la terţi (evicţiunea), ori din viciile lucrului, dacă prin aceste tulburări se aduce o atingere serioasă folosinţei.

Art. 1254 C. civ. Moldova (având denumirea marginală „Caracteristicile bunului închiriat") operează cu conceptele de „viciu juridic" (cauza de evicţiune) si, respectiv, „viciu material" (viciile lucrului):

„(1) Locatorul este obligat să predea locatarului bunul în starea corespunzătoare, conform destinaţiei convenite prin contract, şi să menţină bunul în această stare pe durata locaţiunii.

(2) Bunul dat de locator trebuie să fie liber de orice viciu material sau juridic.

(3) Bunul este considerat liber de orice viciu material cînd are caracteristicile convenite. Bunul este liber de vicii materiale în cazul în care poate fi folosit conform destinaţiei stabilite în contract, dacă nu s-a convenit asupra unor anumite caracteristici, sau conform destinaţiei obişnuite a unor asemenea bunuri dacă nu s-a convenit asupra folosinţei.

(4) Bunul este considerat liber de orice viciu juridic dacă nici un terţ nu poate valorifica drepturi asupra acestui bun în perioada pentru care a fost încheiat contractul.

(5) Locatorul garantează contra viciului material sau juridic chiar dacă nu l-a cunoscut la încheierea contractului.

(6) Înainte de a-şi valorifica drepturile, locatarul trebuie să-l informeze pe locator despre viciile bunului depistate."

10.1. Evicţiunea. Fapta personală a locatorului. Conform art. 1.789 C. civ., locatorul este obligat să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a

[1] Pentru amănunte privind obligaţia de garanţie a locatorului sub regimul Codului civil de la 1864, a se vedea C. Toader, *Evicţiunea în contractele civile*, Ed. All, Bucureşti, 1997, pp. 159-186.

asigura în mod constant locatarului folosinţa liniştită şi utilă a bunului, fiind dator să se abţină de la orice fapt (personal) care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosinţă.[1] Astfel, de exemplu, locatorului îi este interzis ca în cursul locaţiunii să schimbe forma lucrului închiriat, fie direct, prin transformarea materială a acestuia, fie indirect, prin schimbarea destinaţiei. Dacă locatorul nu respectă această obligaţie, locatarul poate cere prin justiţie oprirea sau înlăturarea schimbărilor.

Deoarece locatorul trebuie să întreţină lucrul în stare corespunzătoare de întrebuinţare în tot cursul locaţiunii, conform destinaţiei stabilite de părţi, acesta nu va răspunde pentru stânjenirea folosinţei locatarului adusă prin efectuarea reparaţiilor la care legea îl obligă pe locator, şi aceasta chiar dacă locatarul va fi lipsit *în parte* de folosinţa lucrului. Într-adevăr, art. 1.803 alin. (1) C. civ. obligă pe locatar să suporte – prin restrângerea necesară – tulburarea ce îi este provocată de reparaţiile urgente („*care nu pot fi amânate până la sfârşitul locaţiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus*") făcute de locator.[2] Pe de altă parte, alin. (2) al textului legal menţionat dispune ca reparaţiile să fie făcute în cel mult 10 de zile, în caz contrar locatarul având dreptul să ceară o scădere de chirie proporţională cu timpul şi cu partea bunului de a cărei folosinţă a fost lipsit. Iar dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor (indiferent de durată), bunul devine în totalitate impropriu pentru întrebuinţarea convenită, atunci locatarul (dar nu şi locatorul) poate rezilia contractul (alin. (2) şi (3) ale art. 1.803 C. civ.).

În sfârşit, nu constituie act de evicţiune exercitarea de către locator a dreptului (recunoscut de art. 1.804 C. civ.) de a examina el însuşi bunul (la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului) ori de

---

[1] În jurisprudenţa din Provincia Québec s-a decis că un locator are dreptul de a interzice fumatul în clădirea sa (a se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2697, nr. 1, 1860/8).

[2] Conform art. 1.047 C. pr. civ., „*Prin ordonanţă preşedinţială, dată cu citarea părţilor, locatarul sau, când este cazul, sublocatarul poate fi obligat la efectuarea reparaţiilor necesare ce îi revin potrivit legii, precum şi la restrângerea folosinţei spaţiului închiriat ori chiar la evacuarea din acest spaţiu dacă aceste măsuri se justifică pentru efectuarea reparaţiilor ori lucrărilor prevăzute de lege în sarcina locatorului*".

către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locaţiune (fără însă ca prin aceste examinări să i se cauzeze locatarului o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului).

10.2. Evicţiunea. Fapta terţului. Dacă tulburarea folosinţei provine *de la un terţ*, legea distinge între tulburarea *de fapt*[1] şi cea *de drept*.

Astfel, sub primul aspect (tulburarea *de fapt*), art. 1.793 C. civ. prevede că locatorul nu răspunde de tulburarea cauzată locatarului prin faptul unui terţ care nu invocă vreun drept asupra lucrului (cu excepţia cazului în care tulburările de fapt începute înaintea predării bunului îl împiedică pe locatar să îl preia) – şi aceasta deoarece locatarul însuşi se poate apăra şi singur contra tulburărilor de fapt, şi anume – după caz – prin acţiunea în răspundere civilă delictuală sau prin acţiunile posesorii[2]. În acest sens, prin alin. (2), coroborat cu alin. (1) lit. a) şi d) din art. 918 C. civ. se recunoaşte exerciţiul acţiunilor posesorii nu numai pentru posesor (care exercită în fapt prerogativele dreptului de proprietate sub nume de proprietar – *animus sibi habendi, animus domini*), dar şi pentru detentorul precar, aşa cum este şi locatarul (o „*persoană care, deţinând temporar un bun al altuia, este obligată să îl restituie sau care îl stăpâneşte cu îngăduinţa acestuia*"). Prin urmare, locatarul poate folosi acţiunile posesorii[3] (deşi nu este

[1] Considerăm că tulburarea locatarului printr-un act administrativ ilegal constituie tot o tulburare de fapt, acesta având posibilitatea să acţioneze în baza Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, dacă se consideră vătămat în drepturile sale de locatar (art. 1). În acest sens, a se vedea: A. Iorgovan, *Noua lege a contenciosului administrativ. Geneză şi explicaţii*, Ed. Roata, Bucureşti, 2004; M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 34.

[2] Dacă tulburarea de fapt cauzată de terţ este dăunătoare pentru locator, şi acesta din urmă are la dispoziţie acţiune împotriva terţului (de exemplu, în calitate de proprietar). Dreptul de a exercita acţiunile posesorii faţă de terţi este prevăzut, în mod expres, şi prin art. 12 lit. b) din O.G. nr. 51/1997 privind operaţiunile de leasing şi societăţile de leasing, şi anume în favoarea utilizatorului bunului, care nu este posesor, având drept de folosinţă în temeiul contractului de leasing încheiat cu proprietarul locator/finanţator – art. 1 alin. (1).

[3] Pentru acţiunile posesorii, a se vedea: C. Bîrsan, *op. cit.*, 2020, pp. 398-400; E. Chelaru, *op. cit.*, pp. 342-343; G. Boroi, C.A. Anghelescu, B. Nazat, *Curs de drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, pp. 240-245; V. Stoica, *op. cit.*, pp. 79-83.

posesor[1], ci detentor precar) pentru apărarea dreptului său de folosinţă împotriva terţilor[2], cu condiţia ca *agentul tulburător*:

– să nu fie locatorul însuşi, adică *„persoana faţă de care există obligaţia de restituire a bunului"* (art. 950 alin. (2) C. civ.), persoană împotriva căreia locatarul poate acţiona sau se poate apăra în temeiul contractului de locaţiune;

– să nu invoce vreun drept asupra lucrului închiriat; sub acest aspect, în contextul în care art. 950 alin. (1) C. civ. arată că *„Acţiunile posesorii pot fi introduse şi împotriva proprietarului"*[3], trebuie precizat că acţiunile posesorii pot fi folosite de locatar numai împotriva acelui proprietar faţă de care nu are obligaţia de restituire a bunului, aşa cum se întâmplă în cazul în care locatorul a încheiat contractul de locaţiune în baza unui alt drept decât

---

[1] Sub regimul Codului civil de la 1864 s-a decis că, întrucât locatarul nu este posesor, deţinând lucrul altuia sub nume precar, nu poate dobândi proprietatea imobilului închiriat prin uzucapiune, câtă vreme detenţia precară nu a fost intervertită în posesiune propriu-zisă (de exemplu, primeşte cu bună-credinţă de la altcineva decât adevăratul proprietar, cu titlu translativ de proprietate) (CSJ, SU, dec. nr. VIII/1999, în Juridica nr. 1/2000, pp. 35-36). A se vedea şi Nota redacţiei (*ibidem*), în care se precizează că recursul în interesul legii soluţionat prin această decizie ar fi trebuit respins fiindcă „vizează o chestiune elementară care nu a constituit niciodată o problemă controversată".

[2] A se vedea şi CSJ, s. civ., dec. nr. 1592/1991, în Dreptul nr. 6/1992, p. 83. Aşa cum se arată în această decizie, locatarul trebuie să dovedească titlul în baza căruia deţine bunul şi faptul că nu a trecut un an de la deposedare. (Reamintim că acest termen de un an de prescripţie extinctivă operează numai pentru acţiunea în complângere, fiind prevăzut de pct. 1 al art. 674 alin. 1 C. pr. civ. anterior, căruia îi corespunde art. 951 alin. (1) C. civ. aflat în prezent în vigoare). Pe de altă parte, considerăm însă că locatarul nu trebuie să dovedească şi deţinerea timp de un an înainte de producerea tulburării sau deposedării, întrucât dreptul său la acţiune derivă din posesiunea exercitată de către locator (proprietar). (Reamintim că acest termen de un an operează pentru orice fel de acţiune posesorie, fiind prevăzut de pct. 2 al art. 674 alin. 1 din C. pr. civ. anterior, căruia îi corespunde art. 949 alin. (1) C. civ. aflat în prezent în vigoare).

[3] „Acţiunile posesorii pot fi folosite şi de titularii dezmembrămintelor dreptului de proprietate" (E. Chelaru, *op. cit.*, p. 343). Anterior, în acest sens, a se vedea D. Gherasim, *Teoria generală a posesiei în dreptul civil român*, Ed. Academiei, Bucureşti, 1986, p. 147.

proprietatea (şi anume, în baza unui dezmembrământ al dreptului de proprietate) ori pe baza unui pretins drept asupra lucrului[1].[2]

Cât priveşte tulburarea *de drept*, art. 1.794 C. civ. dispune că în toate cazurile în care un terţ (inclusiv un alt locatar) pretinde vreun drept (de proprietate, de uzufruct, de folosinţă etc.) asupra bunului dat în locaţiune, locatorul este dator (chiar şi în lipsa unei tulburări de fapt asociate tulburării de drept) să îl apere pe locatar – şi aceasta inclusiv în cazul în care dreptul invocat de terţ nu este confirmat în justiţie, dar a împiedicat folosinţa locatarului[3]. În acest scop, prima obligaţie a locatarului este aceea de a-l informa pe locator despre intervenirea tulburării din partea terţului – şi aceasta indiferent de gravitatea tulburării respective[4]. În toate situaţiile în care locatarul

[1] În speţa soluţionată prin dec. civ. nr. 831/1988 a TJ Maramureş (a se vedea RRD nr. 11/1988, p. 70), acţiunea posesorie a locatarului – care a încheiat contractul de locaţiune cu fratele proprietarei –, acţiune intentată împotriva proprietarei, a fost respinsă cu motivarea că reclamantul nu a posedat terenul în litigiu „sub nume de proprietar" potrivit art. 1847 şi 1853 C. civ. 1864, chiar dacă acesta apărea înregistrat în registrul agricol. Respectiva soluţie de respingere a acţiunii este, în fond, corectă – însă motivarea în drept a acesteia este eronată, deoarece acţiunea posesorie poate fi intentată chiar şi de către un detentor precar, posesiunea sub nume de proprietar fiind prevăzută de cele două articole citate cu privire la dobândirea proprietăţii prin uzucapiune, ceea ce însă nu s-a pretins în speţă. În realitate, în speţa respectivă, acţiunea locatarului ar fi trebuit să fie respinsă cu motivarea că locatorul nu avea niciun drept asupra terenului, drept care să-i confere posibilitatea închirierii (de exemplu, un drept de uzufruct), iar tulburarea din partea proprietarei (pentru care contractul încheiat de fratele său, fără nicio împuternicire, constituia *res inter alios acta*) nu era o simplă tulburare de fapt, ci una de drept, caz în care locatorul urma să fie introdus în proces şi, dacă nu reuşea să apere folosinţa locatarului, trebuia să răspundă faţă de acesta din urmă pentru evicţiune (art. 1427 şi 1428 C. civ. 1864), potrivit regulilor aplicabile în cazul tulburărilor de drept.

[2] Pentru situaţiile în care nu numai proprietarul lucrului poate încheia valabil, ca locator, un contract de locaţiune, a se vedea *supra*, nr. 4.

[3] În acest sens, pentru ipoteza arendării, a se vedea P. Perju, *Sinteză teoretică a jurisprudenţei instanţelor din circumscripţia Curţii de Apel Suceava*, în Dreptul nr. 7/1998, pp. 70-71, nr. 15.

[4] Precizarea este necesară, întrucât pe bună dreptate s-a observat în literatura juridică de specialitate (a se vedea D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1951) că interpretarea literală a redactării celei dintâi teze a alin. (2) din art. 1.794 C. civ. ar putea conduce (în contextul absenţei din teza a doua a oricărei referiri la informarea locatorului) la teza – evident inacceptabilă – că obligaţia informării locatorului ar exista numai în cazul în care tulburarea nu este gravă.

este lipsit în tot sau în parte de folosinţa bunului, locatorul trebuie să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză; totuşi, nu are dreptul la daune-interese locatarul care la data încheierii contractului cunoştea cauza de evicţiune. Indiferent de gravitatea tulburării, dacă aceasta nu a fost înlăturată de îndată, locatarul poate cere o scădere proporţională a chiriei pentru perioada respectivă. Mai mult, se poate chiar rezilia contractul atunci când tulburarea este atât de gravă încât, dacă locatarul ar fi cunoscut-o, nu ar mai fi contractat.

Tulburarea de drept poate evolua de la simpla aducere la cunoştinţa locatarului a existenţei unui drept al terţului cu privire la bunul închiriat până la introducerea de către terţ a unei acţiuni în justiţie împotriva locatarului. În această din urmă situaţie, art. 1.795 alin. (1) C. civ. permite ca locatarul chemat în judecată în calitate de pârât – constatând că există pericolul de a pierde, în tot sau în parte, folosinţa bunului – să ceară introducerea în proces a locatorului, în condiţiile stabilite de Codul de procedură civilă, fie pentru „Chemarea în garanţie" (art. 72-74 C. pr. civ.) (ipoteză în care locatarul continuă să participe în proces), fie pentru „Arătarea titularului dreptului" (art. 75-77 C. pr. civ.)[1] (ipoteză în care există posibilitatea ca locatarul să fie înlocuit de locator în calitate de pârât).

Conform alin. (2) al art. 1.795 C. civ., atunci când (nefiind informat despre existenţa tulburării – inclusiv despre tulburarea constând în chemarea în judecată a locatarului de către terţ) locatorul suferă prejudicii, acesta va putea cere să fie despăgubit de către locatar (*exceptio mali processus*). Cu toate acestea, „*El* [locatarul] *nu va fi însă ţinut la despăgubiri dacă dovedeşte că locatorul nu ar fi avut câştig de cauză sau că, având cunoştinţă de tulburare, nu a acţionat.*"[2]

La prima vedere, s-ar putea ajunge la concluzia că ar exista o deosebire de reglementare între art. 1.795 alin. (2) C. civ. şi redactarea art. 1.705 alin. (1) C. civ. din materia contractului de vânzare („*Cumpărătorul chemat în judecată de un terţ care pretinde că are drepturi asupra lucrului vândut*

[1] În acest sens, a se vedea D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1952.

[2] Pentru indicarea acestei posibilităţi chiar şi în absenţa din Codul civil de la 1864 a unei reglementări exprese în materie de locaţiune, a se vedea L. Mihai, *Obligaţiile locatorului şi natura juridică a drepturilor corelative ale locatarului*, în SCJ nr. 1/1986, p. 12 şi urm.

trebuie să îl cheme în cauză pe vânzător. În cazul în care nu a făcut-o, fiind condamnat printr-o hotărâre intrată în puterea lucrului judecat, pierde dreptul de garanţie dacă vânzătorul dovedeşte că existau motive suficiente pentru a se respinge cererea").[1] Deosebirea ar consta în faptul că în materia contractului de vânzare sarcina probei cu privire la eventuala câştigare a procesului care nu s-a desfăşurat îi revine vânzătorului (care este debitor al obligaţiei de garanţie contra evicţiunii), pe când în materie de locaţiune beneficiarul garanţiei contra evicţiunii (locatarul) este cel căruia îi revine sarcina probei cu privire la eventuala pierdere a procesului care nu s-a desfăşurat. În realitate, o asemenea deosebire este numai aparentă. De fapt, în ambele situaţii comparate sarcina probei este repartizată conform principiului *onus probandi incumbit actori*, iar aparenta deosebire rezultă doar din aceea că cele două texte nu au în vedere una şi aceeaşi ipoteză procesuală, ci există perspective diferite: textul legal din materia vânzării are în vedere procesul intentat de cumpărătorul evins împotriva vânzătorului nechemat în garanţie, pe când textul legal din materia locaţiunii are în vedere procesul intentat de locatorul nechemat în garanţie împotriva locatarului evins.

Punerea în aplicare a dispoziţiilor art. 1.795 alin. (2) C. civ. (care îi permit locatarului să se apere încercând să facă dovada că locatorul nu ar fi avut câştig de cauză în procesul posibil, dar nedesfăşurat) presupune ca judecătorul cauzei în care locatorul l-a chemat în judecată pe locatar pentru a i se plăti despăgubiri de către pârât ca urmare a producerii evicţiunii cauzate de terţ să soluţioneze nu numai acest proces propriu-zis, ci – asemănător cu ceea ce se numeşte „teatru în teatru" – să desfăşoare în prealabil o activitate echivalentă de „soluţionare" a procesului imaginar, care s-ar fi putut desfăşura în faţa unei instanţe judecătoreşti între, pe de o parte, terţul evingător (ca reclamant) şi, pe de altă parte, locatar (ca pârât) şi locator (chemat în garanţie). De fapt însă, dintr-o perspectivă strictă de drept procesual civil, o asemenea „soluţionare" a procesului nedesfăşurat nu constituie altceva decât soluţionarea unei excepţii materiale ridicate de pârâtul locatar în procesul (propriu-zis) iniţiat de reclamantul locator.

În sfârşit, se poate întâmpla ca tulburarea din partea terţului să se combine cu faptul personal al locatorului însuşi. De exemplu, locatorul a închiriat

[1] Pentru analiza acestui din urmă text legal, a se vedea R. Popescu, în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, p. 148.

o cameră pentru a fi locuită, iar restul imobilului l-a închiriat unui meseriaş care îl tulbură pe locatar. În acest caz, locatorul răspunde în virtutea obligaţiei sale de a se abţine de la orice fapt personal care ar duce la tulburarea locatarului în folosinţa lucrului[1].

Când folosinţa locatarului este tulburată printr-un fapt al unui colocatar, al unui vecin sau al unui terţ oarecare, nu pe baza unui drept asupra lucrului sau a unui raport juridic cu locatorul, ci printr-un fapt ilicit cauzator de prejudicii (delict civil), locatarul va avea acţiune în despăgubire împotriva autorului faptei (răspundere delictuală), dar nu va avea acţiune în garanţie contra locatorului. De exemplu, locatarul de la etaj lasă robinetul de apă deschis, şi astfel, prin plafon, apa pătrunde în apartamentul de la parter sau robinetul de gaze lăsat deschis provoacă o explozie[2].

10.3. Viciile. Locatarul este garantat pentru toate viciile lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la data încheierii contractului şi fără a se ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii (art. 1.790 alin. (1) C. civ.).

Ca şi în cazul vânzării, nu se răspunde decât pentru o anumită gravitate a viciilor, de natură să împiedice folosirea lucrului ori să determine diminuarea folosinţei (dar cu precizarea că nu se garantează pentru vicii care fac mai puţin comodă folosinţa), încât – în lumina conţinutului alin. (1) al art. 1.791 C. civ. – se poate prezuma că, în cunoştinţă de cauză, chiria ar fi

---

[1] În cazul în care o parte dintr-un imobil a fost dată în locaţiune pentru exercitarea comerţului sau a unei activităţi industriale, locatorul va fi garant pentru exercitarea unei activităţi similare de către el sau de un alt locatar numai dacă s-a obligat, expres ori tacit, în acest sens (a se vedea M. Cantacuzino, *op. cit.*, p. 647. Pentru jurisprudenţa franceză, a se vedea: Mazeaud, *op. cit.*, p. 378, nr. 1114; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 417, nr. 684). În caz contrar, vor fi aplicabile, dacă este posibil, regulile care guvernează activităţile profesioniştilor.

[2] În sensul că locatorul răspunde de tulburările suferite de locatar prin exercitarea, chiar abuzivă, de către un colocatar al unui drept locativ, a se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 379, nr. 1115. Nu împărtăşim această soluţie, deoarece asemenea fapte – prin definiţie ilicite – nu îşi au izvorul în contractul încheiat cu locatorul. În sensul răspunderii exclusive a locatarului pentru robinetul lăsat deschis, a se vedea TMB, s. a III-a, dec. nr. 99/1990, în Dreptul nr. 3/1992, p. 67, iar pentru tulburarea locatarilor prin mijloace fonice (orchestră), a se vedea TJ Constanţa, dec. civ. nr. 109/1992, în Dreptul nr. 5/1992, pp. 88-90.

fost mai mică ori lucrul nu ar fi fost luat în locaţiune. „Gravitatea viciilor se raportează la cauza contractului de locaţiune, care este în măsură să cuantifice dacă viciul împiedică sau doar micşorează folosinţa."[1] Aceasta se apreciază de către instanţa judecătorească, în lumina probelor administrate, constituind o situaţie de fapt.

De asemenea, similar situaţiei din cadrul contractului de vânzare, principiul juridic stabilit în această materie prin prima frază a alin. (2) din art. 1.790 C. civ. este în sensul că sunt avute în vedere viciile ascunse, iar nu şi cele aparente: *„Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat în condiţiile art. 1.690 alin. (3)*". Acest din urmă text legal[2], situat în materia vânzării, instituie obligaţia cumpărătorului ca, în cazul în care – prin verificarea pe care trebuie să o efectueze imediat după preluarea bunului – constată existenţa unor vicii aparente, să îl informeze fără întârziere pe vânzător despre acestea, în caz contrar considerându-se că vânzătorul şi-a executat obligaţia de a-i preda cumpărătorului bunul în starea în care acesta se afla în momentul încheierii contractului.[3]

Pe de altă parte, spre deosebire de reglementarea din materia contractului de vânzare, în cazul locaţiunii se garantează indiferent de data existenţei viciilor (*„[...] fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii*" – alin. (1) al art. 1.790 C. civ.), deci nu numai

---

[1] M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 37.

[2] Conţinutul complet al art. 1.690 C. civ. este următorul: *„(1) Bunul trebuie să fie predat în starea în care se afla în momentul încheierii contractului.*

(2) Cumpărătorul are obligaţia ca imediat după preluare să verifice starea bunului potrivit uzanţelor.

(3) Dacă în urma verificării se constată existenţa unor vicii aparente, cumpărătorul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea fără întârziere. În lipsa informării, se consideră că vânzătorul şi-a executat obligaţia prevăzută la alin. (1).

(4) Cu toate acestea, în privinţa viciilor ascunse, dispoziţiile art. 1.707-1.714 rămân aplicabile".

[3] „Analogia pe care alin. (2) al art. 1.790 C. civ. o face cu art. 1.690 alin. (3) C. civ., care tratează materia viciilor aparente în contractul de vânzare-cumpărare, vizează numai procedura de reclamare a acestor vicii la momentul încheierii contractului şi preluării bunului vândut, cu consecinţele legate de lipsa informării vânzătorului şi nu regimul juridic al viciilor în cadrul celor două contracte, de vânzare-cumpărare şi locaţiune" (M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 38).

pentru cele existente la data încheierii contractului – şi aceasta deoarece vânzarea este un contract cu executare *uno ictu*, pe când locaţiunea este un contract cu executare succesivă, prin care locatorul este obligat să asigure, în mod succesiv, continuitatea folosinţei de către locatar.

În plus, în domeniul locaţiunii se garantează chiar şi pentru viciile aparente, şi anume:

a) viciile aparente care cauzează prejudicii „*[...] vieţii, sănătăţii sau integrităţii corporale a locatarului*" (fraza finală din alin. (2) al art. 1.790 C. civ.), indiferent dacă erau aparente încă de la data încheierii contractului ori au survenit după această dată, oricând pe parcursul derulării locaţiunii[1];

b) celelalte vicii aparente, dar numai dacă au survenit după data încheierii contractului, oricând pe parcursul derulării locaţiunii[2], concluzie care este impusă prin efectul coroborării dispoziţiilor celor două alineate ale art. 1.790 C. civ., astfel:

– alin. (1): „*Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului [...], chiar dacă nu le-a cunoscut la data încheierii contractului şi fără a se ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii*") şi, respectiv,

– prima frază a alin. (2): „*Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat în condiţiile art. 1.690 alin. (3). [...]*" (ca urmare a interpretării *per a contrario* a acestui din urmă text legal).

În concluzie, astfel cum s-a precizat sintetic în literatura juridică de specialitate, „[...] locatorul răspunde atât pentru viciile ascunse existente la încheierea contractului, cât şi pentru viciile ascunse sau apărute, ivite pe parcursul derulării acestuia, deoarece obligaţia locatorului de a asigura folosinţa utilă a lucrului este continuă, pe toată durata contractului"[3] – cu

[1] Regimul juridic special al acestei categorii de vicii extrem de grave se explică prin aceea că în privinţa lor nu se poate prezuma că ar fi fost acceptate de către locatar şi nici nu se poate admite valabilitatea vreunei înţelegeri de orice fel încheiate între părţi anterior producerii prejudiciului corporal. Pentru reglementarea specială stabilită prin art. 1.827 C. civ. în materia contractului de închiriere a locuinţei, a se vedea cap. IV, nr. 17.

[2] Inclusiv „[...] viciile care nu erau aparente la încheierea contractului, dar care au devenit astfel până la predare [...]" (R. Dincă, *op. cit.*, p. 178) – aşadar nu numai viciile care au devenit aparente după predarea/preluarea lucrului.

[3] M.L. Belu Magdo, *loc. cit.*

adăugirea însă că pentru toate viciile (aparente ori ascunse) care cauzează prejudicii vieţii, sănătăţii sau integrităţii corporale a locatarului se răspunde indiferent de data existenţei acestora.

Pentru viciile aparente existente la data încheierii contractului (cu excepţia viciilor care pot cauza prejudicii vieţii, sănătăţii sau integrităţii corporale a locatarului) locatarul trebuie să urmeze procedura stabilită prin art. 1.690 alin. (3) C. civ. (la care trimite art. 1.790 alin. (2) C. civ.), reclamând locatorului existenţa acestora („[...] într-un termen rezonabil în raport cu natura bunului, sub sancţiunea decăderii din dreptul de a sancţiona în orice mod acele vicii"[1]).

Pe de altă parte, în privinţa (i) oricăror vicii (aparente ori ascunse şi indiferent de data existenţei lor) care pot cauza prejudicii vieţii, sănătăţii sau integrităţii corporale a locatarului, şi (ii) a celorlalte vicii aparente (dar numai dacă nu existau la data încheierii contractului, survenind ulterior pe parcursul locaţiunii), precum şi (iii) în privinţa tuturor viciilor ascunse, indiferent *„[...] dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul locaţiunii"* (alin. (1) al art. 1.790 C. civ.), nu operează niciun termen de decădere pentru reclamarea acestora – dar, în ipoteza în care viciul respectiv atrage necesitatea efectuării unei reparaţii, devin aplicabile dispoziţiile art. 1.801 C. civ.: *„Locatarul este obligat, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată locatorului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă"*.

În toate cazurile, conform art. 1.791 alin. (1) C. civ., dacă locatorul – după ce a fost înştiinţat despre existenţa viciului în modalitatea legală aplicabilă respectivei situaţii – nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporţională a chiriei (acţiunea estimatorie). Iar în ipoteza în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi luat bunul în locaţiune, acesta poate rezilia contractul (acţiunea redhibitorie), în condiţiile legii.[2]

În plus, locatarul poate cere şi daune-interese pentru eventualele pagube suferite din cauza viciilor, însă această cerere va fi respinsă atunci când locatorul dovedeşte că a fost de bună-credinţă, în sensul că nu a cunoscut

[1] R. Dincă, *op. cit.*, p. 177.

[2] În funcţie de natura şi gravitatea viciilor, instanţa judecătorească poate respinge acţiunea în reziliere, acordând o reducere proporţională din preţ.

(după caz, la momentul încheierii contractului sau pe parcursul derulării acestuia) existenţa viciilor şi că, potrivit împrejurărilor, nici nu era dator să le cunoască (alin. (2) al art. 1.791 C. civ.), astfel încât nu a putut preveni producerea prejudiciului. În ipoteza în care, dimpotrivă (ca urmare a faptului că locatorul nu a putut face aceste dovezi), acesta este prezumat ca fiind de rea-credinţă (adică a cunoscut existenţa viciilor sau, cel puţin, era dator să le cunoască), se va dispune obligarea sa la plata de daune-interese. Cu această ocazie, se ridică problema modului de aplicare a distincţiilor stabilite prin regulile generale ale art. 1.533 C. civ. (cu denumirea marginală „*Previzibilitatea prejudiciului*"): „*Debitorul răspunde numai pentru prejudiciile pe care le-a prevăzut sau pe care putea să le prevadă ca urmare a neexecutării la momentul încheierii contractului, afară de cazul în care neexecutarea este intenţionată ori se datorează culpei grave a acestuia. [...]*". Sub acest aspect, considerăm că, în vederea eventualei angajări a răspunderii locatorului şi pentru prejudiciile ne-previzibile, nu este suficient ca acesta să nu fi putut face dovezile indicate de art. 1.791 alin. (2) C. civ., ci îi revine locatarului – *onus probandi incumbit actori* – obligaţia de a dovedi, împotriva locatorului, incidenţa în respectiva speţă a tezei finale a art. 1.533 C. civ., în sensul că „[...] *neexecutarea este intenţionată ori se datorează culpei grave a acestuia.*"[1]

I. Sub regimul art. 1422 C. civ. 1864, daunele-interese se acordau indiferent dacă locatarul cunoscuse sau nu cunoscuse existenţa viciilor lucrului: „*Locatarul trebuie să fie garantat pentru toate stricăciunile şi viciile lucrului închiriat ori arendat, ce-i împiedică întrebuinţarea, chiar deşi nu au fost cunoscute locatorului la timpul locaţiunii.*

Dacă din aceste vicii şi defecte derivă pentru locatar o daună oarecare, locatorul este dator de a-l dezdăuna."

În cazul locatorului de bună-credinţă (care nu cunoscuse existenţa viciilor), se răspundea numai pentru daunele ce au putut să fie prevăzute la încheierea contractului (conform art. 1085 C. civ. 1864: „*Debitorul nu răspunde decât de daunele-interese care au fost prevăzute sau care au putut fi prevăzute la facerea contractului, când neîndeplinirea obligaţiei nu provine din dolul său*").[2]

[1] De aceea considerăm că nu se poate afirma, indistinct, că – în toate situaţiile – „Locatorul de rea-credinţă va fi obligat şi la plata daunelor care nu au fost prevăzute, dacă acestea sunt o consecinţă directă şi necesară a neexecutării obligaţiei" (M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 37).

[2] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 25.

II. Această soluţie se regăseşte în continuare în art. 1721 C. civ. francez[1], care a constituit sursa de inspiraţie pentru art. 1422 C. civ. 1864.

III. Potrivit art. 1256 alin. (1) C. civ. Moldova, *„Dacă un viciu care diminuează folosinţa bunului există în momentul încheierii contractului sau apare ulterior dintr-o cauză pentru care este răspunzător locatorul sau dacă acesta este în întîrziere în privinţa obligaţiei sale de a remedia bunul, locatarul poate cere, pe lîngă pretenţiile sale la o chirie redusă, despăgubiri pentru prejudiciul cauzat"*.

Din cuprinsul art. 1.818 alin. (2)-(4) C. civ.[2] rezultă că, în cazurile în care imposibilitatea – parţială – de folosire a lucrului este cauzată de vicii provocate fortuit, locatarul poate cere fie rezilierea locaţiunii, fie reducerea proporţională a chiriei, dar nu are drept la daune-interese.

În sfârşit, art. 1.792 C. civ. dispune că regulile referitoare la garanţia contra viciilor ascunse se vor aplica şi atunci când este vorba despre vicii ascunse în cadrul unui contract de locaţiune în care părţile au convenit ca lucrul să aibă anumite calităţi (*„calităţi convenite"*). Aşadar, într-un asemenea contract, dacă la momentul predării lucrului există vicii aparente în raport cu calităţile convenite de părţi pentru acesta, nu se va răspunde conform regulilor speciale pentru viciile aparente din materia locaţiunii, ci se va angaja răspunderea contractuală de drept comun.

10.4. Modificarea obligaţiei de garanţie. Deoarece nu este reglementată prin norme imperative, obligaţia de garanţie – „garanţie de drept" – pentru evicţiune şi vicii poate fi modificată prin convenţia dintre părţi („garanţie de fapt"): agravată (de exemplu, operează şi pentru vicii care fac mai puţin comodă folosinţa) sau, dimpotrivă, limitată ori chiar înlăturată.

Dar limitarea sau înlăturarea garanţiei produce efecte numai dacă locatorul este de bună-credinţă (altfel, *fraus omnia corrumpit*), de exemplu, în cazul în care acesta nu a cunoscut că viciile sau tulburarea cauzată locatarului sunt determinate de faptele ori actele pe care le săvârşeşte. Pe de altă parte, înlăturarea obligaţiei de garanţie îl exonerează pe locator de plata daunelor-interese, dar nu îl pune totuşi la adăpost de rezilierea, totală sau parţială, a contractului; în măsura în care folosinţa lucrului nu poate fi asigurată, încasarea pentru viitor a chiriei ar fi lipsită de cauză (deoarece riscul contractului se suportă de către debitorul obligaţiei imposibil de executat).

[1] Pentru dezvoltări, a se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 276-277, nr. 357.

[2] A se vedea *infra*, nr. 23.

§2. Obligaţiile locatarului

11. Noţiuni generale[1]. Obligaţiile principale ale locatarului sunt enumerate de art. 1.796 C. civ.: a) luarea în primire a bunului dat în locaţiune; b) plata chiriei în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract; c) folosirea bunului cu prudenţă şi diligenţă; d) restituirea bunului la încetarea, din orice cauză, a contractului de locaţiune. Aceste obligaţii principale sunt reglementate prin dispoziţiile ulterioare, ale art. 1.799-1.804 C. civ.[2]

Precizarea *in terminis* a caracterului principal al acestor obligaţii are consecinţa că ele operează chiar dacă nu au fost prevăzute expres, ca atare, prin clauze ale contractului de închiriere. De asemenea, această precizare arată că, pe lângă aceste patru obligaţii principale, prin clauze speciale ale contractului pot fi instituite în mod valabil şi alte obligaţii ale locatarului, în funcţie de circumstanţe particulare avute în vedere de părţi.

12. Obligaţia de a lua în primire bunul dat în locaţiune. Această obligaţie (indicată la lit. a) din art. 1.796 C. civ.) se află în corelaţie cu obligaţia locatorului de predare a bunului (art. 1.786 lit. a) C. civ.), analizată anterior[3]. Lucrul se ia în primire la data încheierii valabile a contractului sau la termenul stabilit în acest scop şi la locul unde se afla lucrul în momentul contractării. În caz de nesocotire fără justificare a regulilor privind îndeplinirea acestei obligaţii, locatorul nu îşi poate îndeplini propria sa obligaţie menţionată anterior. De aceea, el poate introduce acţiune în justiţie, cerând rezilierea contractului pentru neexecutare, iar instanţa judecătorească îl poate obliga pe locatar şi la plata de daune-interese, potrivit regulilor generale.

13. Obligaţia de a plăti chiria. Conform art. 1.796 lit. b) C. civ., locatarul trebuie să efectueze plata chiriei (preţul locaţiunii) în cuantumul şi la

---

[1] Pentru analiza reglementărilor relevante din Codul civil de la 1864, a se vedea L. Mihai, *Obligaţiile locatarului în locaţiunea de drept comun*, în SCJ nr. 3/1987, pp. 205-210.

[2] Locatarul mai este obligat să suporte – asemănător cumpărătorului – cheltuielile contractului. Cas. III, dec. nr. 4/1910, *apud* C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. III, p. 410, nr. 3.

[3] A se vedea *supra*, nr. 8. De aceea, această obligaţie, spre deosebire de celelalte trei obligaţii principale, nici nu a mai fost detaliată ulterior printr-un text legal separat, care ar fi fost superfluu.

termenul stabilite prin contract, printr-o prestaţie unică sau mai multe prestaţii succesive[1].[2] În lipsă de stipulaţie contrară, locatarul este obligat să plătească chiria la termenele stabilite potrivit uzanţelor. Potrivit alin. (2) al art. 1.797 C. civ., dacă nu există uzanţe şi în lipsa unei stipulaţii contrare, chiria se plăteşte după cum urmează: a) în avans pentru toată durata contractului, dacă aceasta nu depăşeşte o lună; b) în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata locaţiunii este mai mare de o lună, dar mai mică de un an; c) în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata locaţiunii este de cel puţin un an.

Scadenţa poate fi amânată prin acordul în acest sens al ambelor părţi consemnat într-un act adiţional la contractul de locaţiune. Acest act adiţional intervine, cel mai adesea, ca urmare a iniţiativei particulare a părţilor, în exercitarea libertăţii lor contractuale. Prin excepţie, o asemenea posibilitate de amânare a scadenţei poate fi dispusă prin lege specială.[3]

---

[1] Dacă nu s-a stipulat altfel în contract, taxa pe valoarea adăugată, aferentă chiriei pentru bunul închiriat, se suportă de locator. CSJ, s. com., dec. nr. 4268/1998, în Dreptul nr. 10/1999, p. 146. A se vedea şi M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 47.

[2] Cu privire la posibilitatea, în anumite condiţii speciale, de suspendare a executării obligaţiei de a plăti chiria, a se vedea *supra*, nr. 6.

[3] De exemplu, conform art. X alin. (1) din O.U.G. nr. 29/2020 privind unele măsuri economice şi fiscal-bugetare (act normativ adoptat în timpul stării de urgenţă instituite prin Decretul Preşedintelui României nr. 195/2020): *„Pe durata stării de urgenţă, întreprinderile mici şi mijlocii, astfel cum sunt definite de Legea nr. 346/2004 privind stimularea înfiinţării şi dezvoltării întreprinderilor mici şi mijlocii, cu modificările şi completările ulterioare, care şi-au întrerupt activitatea total sau parţial în baza deciziilor emise de autorităţile publice competente, potrivit legii, pe perioada stării de urgenţă decretate şi care deţin certificatul de situaţie de urgenţă emis de Ministerul Economiei, Energiei şi Mediului de Afaceri, beneficiază [...] de amânarea la plată a chiriei pentru imobilul cu destinaţie de sediu social şi de sedii secundare”*. Iar alin. (5) adaugă după cum urmează: *„Dispoziţiile alin. (1) sunt aplicabile, în mod corespunzător, şi pentru următoarele profesii care îndeplinesc servicii de interes public: formele de exercitare a profesiei de notar public, formele de exercitare a profesiei de avocat şi formele de organizare a activităţii profesiei de executor judecătoresc, a căror activitate este afectată direct prin măsurile dispuse de autorităţile publice, pentru prevenirea şi combaterea pandemiei determinate de infecţia cu coronavirusul COVID-19. Criteriile pe baza cărora sunt stabiliţi beneficiarii acestei măsuri se stabilesc prin hotărâre a Guvernului”*.

Locatarul nu poate fi constrâns la plata chiriei înainte de scadenţă, termenul suspensiv care afectează plata chiriei operând în favoarea debitorului locatar. De aceea, eventuala plată anticipată voluntară a chiriei constituie o renunţare a locatarului la beneficiul termenului, astfel că, fiind vorba despre o plată datorată, acesta nu poate invoca eroarea spre a putea cere restituirea chiriei.[1]

În lipsă de stipulaţie contrară, plata se face la locul care rezultă din regulile generale stabilite prin art. 1.494 C. civ., putând fi, după caz, portabilă (când chiria constă într-o sumă de bani) sau cherabilă (când chiria constă în alte bunuri sau prestaţii). În caz de pluralitate de locatari, obligaţia este conjunctă (divizibilă)[2] dacă solidaritatea sau indivizibilitatea nu rezultă din contract (art. 1.445 şi, respectiv, art. 1.424-1.425 C. civ.).

În caz de neexecutare[3], locatorul poate cere, conform regulilor generale, executarea silită sau rezilierea contractului în privinţa locatarului neplatnic. Conform art. 1.798 C. civ., contractele de locaţiune încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale, precum şi cele încheiate în formă autentică constituie titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract sau, în lipsa acestora, prin lege. Aceasta înseamnă că, dacă sunt îndeplinite aceste condiţii, nu mai trebuie obţinută, în urma unui proces, o hotărâre judecătorească definitivă prin care să se dispună obligarea locatarului la plata chiriei restante, executarea silită putând fi declanşată direct în baza contractului de locaţiune, cu posibilitatea pentru locatar de a formula o eventuală contestaţie la executare.

---

[1] A se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 46. De asemenea, s-a decis că rezilierea de plin drept a contractului operează dacă părţile au prevăzut această sancţiune pentru cazul neplăţii unei singure rate a chiriei, blocajul financiar nefiind calificat ca o cauză exoneratoare de răspundere (CSJ, s. com., dec. nr. 4042/1999, în *Buletinul Jurisprudenţei 1990-2003*, p. 434). A se vedea şi M.-L. Belu Magdo, *loc. cit.*

[2] În sensul că obligaţia lor ar fi solidară, a se vedea E. Safta-Romano, *op. cit.*, p. 102.

[3] Şi după intrarea în vigoare a actualului Cod civil trebuie să fie menţinută soluţia jurisprudenţei (C. Ap. Constanţa, dec. civ. nr. 103/1921, citată de D. Chirică, *op. cit.*, p. 182) prin care este asimilată situaţia locatarului ameninţat cu evicţiunea cu aceea a vânzătorului care, aflat într-o asemenea situaţie, este îndreptăţit pe baza actualului art. 1.722 C. civ. să suspende plata preţului până la încetarea tulburării sau până când cealaltă parte (vânzătorul sau locatorul, după caz) îi oferă o garanţie corespunzătoare.

În ipoteza în care chiria urma să fie plătită cu anticipaţie, iar lucrul dat în locaţiune nu s-a predat încă, locatorul poate invoca excepţia de neexecutare (*exceptio non adimpleti contractus*)[1].

Părţile pot insera în contract un pact comisoriu (art. 1.553 C. civ.) conform căruia, în caz de neplată a chiriei la scadenţă, contractul este reziliat de drept, fără notificare şi fără acţiune în justiţie.[2]

Chitanţele de plată a chiriei sunt opozabile terţilor chiar dacă nu au dată certă. Iar chitanţele date fără rezervă fac să se prezume, până la proba contrară, plata pentru termenele anterioare (art. 1.502 C. civ.).

Dacă lucrul dat în locaţiune a fost vândut şi noul proprietar nu îl încunoştinţează pe locatar, plata făcută vechiului proprietar este valabilă.

14. Obligaţia de a folosi bunul cu prudenţă şi diligenţă. Enumerând obligaţiile principale ale locatarului, art. 1.796 C. civ. arată la lit. c) că locatarul trebuie să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă. Acest enunţ este dezvoltat prin dispoziţiile ulterioare ale art. 1.799 şi urm. C. civ.

Cu titlu preliminar, trebuie însă precizat că din contractul de locaţiune nu se naşte o obligaţie a locatarului de a folosi bunul, ci se naşte dreptul acestuia de a folosi acel bun.[3] Exercitarea acestui drept este supusă unui complex de restricţii reunite din punct de vedere tehnico-juridic în conţinutul obligaţiei ce face obiectul prezentei analize.

Astfel, conform art. 1.799 C. civ., locatarul trebuie să folosească lucrul luat în locaţiune cu prudenţă şi diligenţă, deci la fel ca un bun proprietar (culpa fiind apreciată după tipul abstract al omului diligent şi prudent – *culpa levis in abstracto*) şi numai pentru destinaţia stabilită prin contract, iar

---

[1] În practică s-a decis că, în situaţia în care chiriaşul a părăsit imobilul închiriat înaintea expirării termenului contractual, iar cererea lui de reziliere a contractului a fost respinsă, locatorul este îndreptăţit la despăgubiri corespunzătoare diferenţei dintre chiria prevăzută în contract şi chiria redusă plătită de noul chiriaş, dar numai dacă dovedeşte existenţa unei asemenea diferenţe (CSJ, s. com., dec. nr. 7729/2001, în *Buletinul Jurisprudenţei 2001*, pp. 335-336).

[2] A se vedea M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 47.

[3] Cu toate acestea, există situaţii în care se poate considera că locatarului îi revine şi o obligaţie de a utiliza lucrul, ca o consecinţă a faptului că neutilizarea acestuia poate determina efecte negative pentru locator, aşa cum este, de exemplu, cazul amplasamentelor comerciale a căror valoare creşte dacă activităţile desfăşurate acolo atrag o clientelă consistentă.

în lipsă de stipulaţie specială, pentru destinaţia prezumată după circumstanţe (natura lucrului, destinaţia sa anterioară ori cea potrivit căreia locatarul îl foloseşte). Dacă locatarul modifică bunul ori îi schimbă destinaţia sau dacă îl întrebuinţează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere daune-interese şi, după caz, rezilierea contractului (art. 1.800 C. civ.). Fundamentul acestor interdicţii rezidă în calitatea locatarului de simplu detentor precar al bunului, pe care nu îl stăpâneşte în putere proprie.

De exemplu, o casă de locuit nu va putea fi folosită pentru exercitarea comerţului sau pentru instalarea sediului unui partid politic. În schimb, dacă nu s-a prevăzut altfel în contract, locatarul poate să exercite o profesiune liberală (de exemplu, avocat) sau chiar o meserie (de exemplu, croitor), cu condiţia să nu schimbe destinaţia imobilului (de exemplu, atelier mecanic). În cazul în care în contract se menţionează profesiunea locatarului, se poate prezuma acordul locatorului pentru exercitarea acelei profesiuni.[1]

Dacă locatarul nu întrebuinţează lucrul – fie în totalitate[2], fie numai parţial – potrivit destinaţiei sau efectuează transformări neautorizate, locatorul va putea cere repunerea lucrului în starea anterioară sau rezilierea contractului cu daune-interese. Sunt însă permise – în lipsă de stipulaţie contrară în contract – lucrările de mică însemnătate care nu schimbă destinaţia lucrului, de exemplu, instalarea telefonului sau a antenei ori a cablului de televizor sau a internetului etc.[3]

Obligaţia de a folosi lucrul cu prudenţă şi diligenţă implică obligaţia de a întreţine lucrul în tot timpul locaţiunii în stare de întrebuinţare astfel cum a fost predat. De aici obligaţia locatarului de a efectua „reparaţiile locative", spre deosebire de reparaţiile capitale şi repararea degradărilor provenind din uzul normal al lucrului (denumite şi „reparaţii mari" sau „reparaţii

[1] Pentru reglementări speciale privind imobilele în care sunt constituite, potrivit legii, asociaţii de proprietari, a se vedea art. 40 din Legea nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor, precum şi *infra*, cap. IV, nr. 18.

[2] În aplicarea dispoziţiilor art. 1856 C. civ. Québec (text parţial corespunzător celui al art. 1.800 C. civ.), s-a decis că neocuparea spaţiilor luate cu chirie poate să constituie o schimbare a destinaţiei bunului (a se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2690, nr. 2.B, 1856/12).

[3] Cu privire la regimul lucrărilor adăugate şi autonome efectuate de locatar, a se vedea *infra*, nr. 15.

necesare"), care sunt în sarcina locatorului (art. 1.788 alin. (1) C. civ.).[1] Reparaţiile locative sunt cele *„de întreţinere curentă"* (art. 1.802 C. civ.), *„a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului"* (art. 1.788 alin. (2) C. civ.). Reparaţiile – indiferent de natura lor (chiar dacă sunt locative) – nu cad în sarcina locatarului dacă au fost cauzate prin vechime (ceea ce rezultă indirect din art. 1.821 alin. (1) *in fine* C. civ.) sau forţă majoră ori caz fortuit sau, bineînţeles, din culpa locatorului, inclusiv viciile de construcţie[2]. Sarcina probei incumbă locatarului. Dacă însă degradarea lucrului este determinată de culpa locatarului, el va fi obligat să facă reparaţiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative. Tot astfel, dacă întârzierea în efectuarea reparaţiilor locative provoacă stricăciuni mai importante, locatarul este obligat să facă reparaţiile necesare.[3]

În aplicarea dispoziţiilor art. 1864 C. civ. Québec (text corespunzător dispoziţiilor art. 1.788 alin. (2) şi art. 1.802 C. civ. în ceea ce priveşte obligaţiile de reparare), s-a decis că sub acest aspect locatarului îi revine o obligaţie de rezultat, iar nu de mijloace.[4]

Locatarul răspunde, de asemenea, de stricăciunile şi pierderile provocate de membrii familiei sale ori de sublocatari, ca şi de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deţinerea sau accesul la bun (prepuşi, persoane tolerate, vizitatori etc.) (art. 1.822 alin. (2) C. civ.).[5]

Toate reparaţiile privind părţile comune folosite de mai mulţi locatari sunt în sarcina proprietarului, dacă nu dovedeşte că stricăciunile sunt cauzate de unul dintre aceştia sau de celelalte persoane enunţate în alin (2) al art. 1.822 C. civ.

În cazul în care locatarul nu efectuează reparaţiile locative, locatorul poate cere daune-interese, dar numai la încetarea locaţiunii, căci inconvenientele lipsei de întreţinere (de exemplu, zugrăveli) sunt suportate de locatar. Dacă însă neefectuarea reparaţiilor locative poate provoca deteriorarea sau chiar pieirea lucrului dat în locaţiune, locatorul poate acţiona în

[1] A se vedea *supra*, nr. 9.

[2] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 104/1981, în CD 1981, p. 85.

[3] A se vedea TMB, s. com., dec. nr. 556/1993, în *Culegere TMB* 1993-1997, Ed. All Beck, 1998, p. 33. De asemenea, M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 44.

[4] A se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2712, nr. 3, 1864/9.

[5] A se vedea şi I. Lulă, *Observaţii asupra răspunderii pentru fapta altuia reglementată de art. 1434 alin. 2 din Codul civil*, în Dreptul nr. 7/2001, pp. 66-78.

cursul locaţiunii, cerând autorizarea efectuării reparaţiilor în contul locatarului (în baza art. 1.528 C. civ., referitor la executarea în natură a obligaţiei de a face) sau rezilierea (judiciară[1]) a contractului, cu daune-interese, dacă este cazul.

Iar conform art. 1.046 alin. (1) C. pr. civ., *„Dacă locatarul, nerespectând obligaţiile ce îi revin privind folosirea normală, cu prudenţă şi diligenţă, a imobilului închiriat ori arendat, întrebuinţează imobilul în alt scop decât cel prevăzut în contract, îi modifică structura stabilită prin construcţie, îi produce stricăciuni ori săvârşeşte orice alte abuzuri de folosinţă, el va putea fi obligat, prin ordonanţă preşedinţială, dată cu citarea părţilor, la încetarea acestor abuzuri şi la restabilirea situaţiei anterioare"*.

15. Obligaţia de restituire a lucrului. Conţinutul celei din urmă obligaţii principale enunţate de art. 1.796 C. civ. este detaliat prin dispoziţiile art. 1.821, precum şi prin cele adiacente ale art. 1.822 şi 1.823 C. civ. După încetarea locaţiunii, locatarul trebuie să restituie lucrul la locul în care i-a fost predat şi în starea în care l-a primit, cu excepţia a ceea ce a pierit ori s-a deteriorat din cauza vechimii. Există prezumţia legală – relativă[2] – că bunul a fost primit în stare corespunzătoare de întrebuinţare potrivit destinaţiei stabilite.

Restituirea lucrului poate fi cerută de locator printr-o acţiune personală (*ex contractu*) (prescriptibilă în termenul general de prescripţie) sau printr-o acţiune cu caracter real (acţiunea în revendicare, dacă locatorul are calitatea de proprietar), de regulă imprescriptibilă[3]. Acţiunile posesorii nu pot fi exercitate împotriva unui detentor precar, aşa cum este locatarul, decât dacă detenţiunea exercitată de locatar a fost intervertită într-o posesiune utilă[4].

---

[1] Conform art. 1.800 C. civ., locatorul poate *„cere"* (iar nu *„obţine"*) rezilierea. A se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 187

[2] A se vedea şi: TS, s. civ., dec. nr. 1481/1977, în RRD nr. 2/1978, p. 52; *idem*, dec. nr. 637/1978, în CD 1978, p. 83.

[3] Pentru excepţiile de la caracterul imprescriptibil al unor acţiuni reale, a se vedea M. Nicolae, *Drept civil. Teoria generală. Vol. II. Teoria drepturilor subiective civile*, Ed. Solomon, Bucureşti, 2018, p. 790-791.

[4] *„Nu este utilă posesia discontinuă, tulburată sau clandestină. Până la proba contrară, posesia este prezumată a fi utilă"* (art. 922 alin. (2) C. civ.). Iar conform art. 927, *„Posesia viciată devine utilă îndată ce viciul încetează"*. A se vedea şi C. Bîrsan, *op. cit.*, 2020, p. 390 şi urm.

Din dispoziţiile art. 1.809 alin. (2) şi (3) C. civ. rezultă că un contract de locaţiune constatat prin înscris autentic (sau chiar şi prin înscris sub semnătură privată înregistrat la organul fiscal competent) constituie titlu executoriu în privinţa obligaţiei de restituire a bunului, atunci când a fost încheiat pe durată determinată. Aceeaşi este situaţia şi atunci când contractul a fost încheiat pe durată nedeterminată, iar termenul de preaviz pentru încetarea acestuia s-a împlinit (art. 1.816 alin. (3) C. civ.).

Locatarul răspunde de pieirea[1] sau deteriorarea ori degradarea lucrului în timpul folosinţei sale, cu excepţia situaţiei în care acestea survin din cauza vechimii (uzura normală[2]), a forţei majore sau a cazului fortuit (art. 1.821 alin. (1) şi art. 1.822 alin. (1) C. civ.)[3], dovada incumbând, potrivit regulilor generale, locatarului[4]. „Fapta unui terţ care a cauzat degradarea poate fi considerată un caz fortuit numai dacă îndeplineşte condiţia ca evenimentul fortuit să fie extern."[5] De aceea, conform alin. (2) al art. 1.822 C. civ., locatarul *„[...] răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său, ca şi de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deţinerea sau accesul la bun*".

Acelaşi regim juridic se aplică şi degradării cauzate de incendiu[6], în sensul că locatarul poate fi exonerat de răspundere numai dacă dovedeşte că

---

[1] Potrivit art. 1.818 alin. (1) C. civ., *„Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite, locaţiunea încetează de drept*". Pentru dezvoltări, a se vedea *infra*, nr. 23.

[2] Conform art. 1265 C. civ. Moldova, *„(1) Locatarul nu poartă răspundere pentru uzura normală a bunului închiriat dacă acesta a fost folosit potrivit destinaţiei şi în conformitate cu clauzele contractului.*

(2) Uzura normală presupune semnele obişnuite şi inevitabile ale unei folosinţe prudente însoţite de întreţinere corespunzătoare".

[3] *„El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, de sublocatarul său, ca şi de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deţinerea sau accesul la bun*" (art. 1.822 alin. (2) C. civ.).

[4] A se vedea şi TS, s. civ., dec. nr. 637/1978, *cit. supra.*

[5] R. Dincă, *op. cit.*, p. 188.

[6] Potrivit art. 9 din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor (republicată în M. Of. nr. 297 din 17 aprilie 2019), la încheierea oricăror acte de transmitere temporară a dreptului de folosinţă asupra bunurilor imobile părţile sunt obligate – sub sancţiunea amenzii contravenţionale (art. 45 pct. I lit. c) – să prevadă expres în actele respective răspunderile ce le revin în ceea ce priveşte apărarea împotriva incendiilor.

incendiul „*a survenit fortuit*" (caz fortuit sau forţă majoră[1]).[2] Această soluţie legislativă porneşte de la constatarea că de cele mai multe ori incendiul provine din fapta persoanei care foloseşte bunul incendiat. Reglementarea nu face distincţie între diversele categorii de bunuri (imobile sau mobile), deşi desigur că are aplicabilitate îndeosebi în privinţa locaţiunii de clădiri.

I. Sub imperiul C. civ. 1864, art. 1435 (după modelul art. 1733 C. civ. francez) stabilea că locatarul „*Este răspunzător de incendiu, dacă nu probează că incendiul s-a întâmplat prin caz fortuit sau forţa majoră, sau prin defect de construcţie, sau că focul a venit de la o casă vecină*". Acest text legal (a cărui redactare avea ca obiect, în mod implicit, numai clădirile) a primit diverse interpretări în decursul timpului, răspunderea antrenată fiind calificată uneori ca o aplicare a dreptului comun[3], iar alteori ca o răspundere agravată (în sensul că nu este suficientă pentru exonerare dovada absenţei culpei locatarului, ci numai dovada anume că producerea incendiului a survenit din caz fortuit sau forţă majoră ori din defect de construcţie sau prin transmitere de la o casă vecină), ori interpretarea că este vorba despre o formă de răspundere civilă delictuală, iar nu contractuală.[4]

II. Art. 1588 alin. 1 C. civ. Italia: „*Locatarul răspunde de pieirea şi deteriorarea lucrului în cursul locaţiunii, inclusiv determinate de incendiu, dacă nu face dovada că acestea s-au produs din cauze care nu i se pot imputa*".

III. Conform art. 1269 alin. (2) C. civ. Moldova, „*În cazul în care bunul închiriat este un imobil, locatarul nu răspunde de prejudiciul cauzat prin incendiu dacă nu se va demonstra că el se datorează faptei locatarului sau a persoanelor cărora acesta le-a permis folosinţa sau accesul la imobil*".

IV. Art. 1851 alin. 2 C. civ. Québec: „*În cazul în care bunul închiriat este un imobil, locatarul nu răspunde de pagubele rezultate dintr-un incendiu decât dacă se dovedeşte că acesta a fost produs din culpa sa ori a unei persoane căreia i-a permis să aibă acces la imobil*".

---

[1] „*Dacă, potrivit legii, debitorul este exonerat de răspundere contractuală pentru un caz fortuit, el este, de asemenea, exonerat şi în caz de forţă majoră*" (art. 1.351 alin. (4) C. civ.).

[2] Dacă incendiul este provocat de un caz fortuit (scurtcircuit generat de metalizarea unei prize, confecţionată din bachelită), locatarul nu poate fi obligat la despăgubiri (TJ Gorj, dec. civ. nr. 342/1982, în RRD nr. 12/1982, p. 62).

[3] A se vedea TS, s. pen., dec. nr. 853/1973, în CD 1973, p. 465, citată în Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 31.

[4] Pentru interpretările posibile ale art. 1435 C. civ. 1864, a se vedea P. Anca, *Notă* sub dec. TS, s. pen., nr. 853/1973, în RRD nr. 10/1974, pp. 59-62. De asemenea, a se vedea L. Mihai, *Răspunderea locatarului pentru incendiu*, în RRD nr. 3/1984, pp. 27-30.

În timp ce răspunderea care rezultă pentru locatar ca urmare a neîndeplinirii obligaţiei de restituire a lucrului (de exemplu, un apartament dintr-o clădire) este limitată la valoarea acestuia, în cazul incendiului locatarul trebuie să răspundă pentru întregul prejudiciu suferit de locator (pierderea în întregime a clădirii), deşi contractual este obligat să restituie numai spaţiul contractat.[1] Dacă sunt mai mulţi locatari, fiecare răspunde pentru pagubele pricinuite de incendiu proporţional cu valoarea locativă a părţii din imobil pe care o ocupă. Deci răspunderea lor – întrucât este contractuală, iar nu delictuală[2] – va fi conjunctă, iar nu solidară. Pentru a fi exonerat de răspundere, oricare colocatar va putea dovedi (în afara caracterului fortuit al survenirii) că incendiul a izbucnit în partea ocupată de alt colocatar sau că nu a putut izbucni în partea pe care o ocupă[3]. Iar dacă se dovedeşte că incendiul a izbucnit într-o parte comună a imobilului, care se află în întreţinerea şi administrarea locatorului, toţi locatarii vor fi exoneraţi de această răspundere, întrucât incendiul nu a izbucnit în partea ocupată de ei.

Dacă locatorul-proprietar foloseşte şi el o parte din imobilul închiriat, problema suportării pagubelor cauzate de incendiu este controversată. Considerăm că faptul locuirii proprietarului în imobil nu poate conduce, în sine, la înlăturarea răspunderii locatarilor în condiţiile art. 1.822 alin. (1) C. civ. Astfel fiind, pentru a fi exoneraţi de răspundere, aceştia trebuie să dovedească fie survenirea fortuită a incendiului, fie că acesta a izbucnit în partea ocupată de proprietar sau nu a putut izbucni în partea folosită de ei. În lipsa unei asemenea dovezi, fiecare (inclusiv proprietarul) suportă paguba în raport cu valoarea locativă a părţii din imobil pe care o ocupă.

Atunci când în timpul locaţiunii au fost efectuate de către locatar construcţii, plantaţii sau orice alte lucrări, trebuie să fie avute în vedere atât dispoziţiile generale din materia drepturilor reale cu privire la accesiune, cât şi cele speciale ale art. 1.823 C. civ. (cu denumirea marginală *„Îmbunătăţirile*

---

[1] În acest sens, a se vedea P. Anca, *loc. cit.*

[2] Numai faţă de terţe persoane păgubite (de exemplu, vecinii imobilului sau colocatari) răspunderea locatarului are caracter delictual. În acest sens, a se vedea L. Mihai, *loc. cit.* Ulterior, în acelaşi sens: D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1984; M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 44; T. Prescure, *op. cit.*, p. 119.

[3] Prezumţia de culpă a locatarului operează pentru cauza incendiului, iar nu pentru extinderea incendiului izbucnit.

făcute de locatar")[1] din materia locaţiunii. Astfel, în primul rând, conform art. 577 alin. (1) C. civ. din materia accesiunii, aceste lucrări revin proprietarului bunului la care se referă, dacă prin lege sau act juridic nu se prevede altfel. În concordanţă cu acest principiu, prin dispoziţiile speciale ale alin. (1) din art. 1.823 C. civ. se recunoaşte dreptul locatorului ca, la data la care i se restituie bunul, să opteze pentru păstrarea acestor lucrări. În al doilea rând, dispoziţiile generale din materia accesiunii disting între regimul juridic al lucrărilor cu caracter durabil (art. 581-586 C. civ., *passim*) şi acela al lucrărilor cu caracter provizoriu (pentru acestea din urmă aplicându-se exclusiv art. 588 C. civ.). Dimpotrivă, dispoziţiile speciale ale art. 1.823 C. civ., nefăcând nicio distincţie între cele două categorii de lucrări, stabilesc implicit un regim juridic unitar. În sfârşit, potrivit dispoziţiilor generale ale art. 597 C. civ., lucrările făcute de către un detentor precar (aşa cum este şi locatarul) sunt supuse, în mod corespunzător, acelor reguli din materia accesiunii care sunt aplicabile unui autor („constructor") de rea-credinţă (şi anume, în principal, art. 582 C. civ pentru lucrările autonome şi art. 583 C. civ. pentru lucrările adăugate). Sub acest aspect însă, prin dispoziţiile speciale ale alin. (1) *in fine*, alin. (2) şi (3) din art. 1.823 C. civ. nu se mai face nicio distincţie între autorul (locatarul) de rea-credinţă al lucrărilor autonome şi cel al lucrărilor adăugate, ci pentru ambele categorii de astfel de lucrări sunt stabilite regimuri juridice distincte în raport cu un alt criteriu, şi anume după cum locatarul (care, ca detentor precar, este întotdeauna de rea-credinţă) a efectuat lucrările respective cu acordul prealabil al locatorului sau, după caz, fără un asemenea acord prealabil.

Astfel, în situaţia în care a existat acordul prealabil al locatorului, acesta din urmă: (a) nu poate să ceară ridicarea lucrărilor de către locatar, dacă prin convenţie nu s-a prevăzut în acest sens; (b) poate fi obligat la plata de despăgubiri către locatar[2], a cărui creanţă este, de altfel, garantată printr-un drept de retenţie (conform art. 2.495 alin. (1) C. civ.). Pe de altă parte,

---

[1] Potrivit art. 131 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, „*Dispoziţiile art. 1.823 din Codul civil se aplică şi contractelor de locaţiune în curs la data intrării în vigoare a Codului civil, dacă lucrările adăugate sau autonome au fost efectuate după această dată*".

[2] Până la plata acestor despăgubiri, locatorul nu poate să procedeze la mărirea chiriei în considerarea confortului suplimentar asigurat de îmbunătăţirile intervenite.

potrivit alin. (2) al art. 1.823 C. civ., „*Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar*" (fără ca, de această dată, locatarul să beneficieze de un drept de retenție).[1]

În cazul imobilelor, atât preluarea lucrărilor de către locator, cât și înlăturarea acestora conform distincțiilor anterioare pot fi realizate valabil numai dacă sunt respectate dispozițiile legale privind existența autorizației administrative de construire prevăzută de Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Sub acest aspect, pentru rațiuni de identitate, sunt aplicabile și în privința lucrărilor la care se referă art. 1.823 C. civ. statuările din cuprinsul Deciziei nr. 13/2019 a ICCJ[2] privind examinarea unui recurs în interesul legii cu privire la dreptul de proprietate asupra unei construcții realizate de către proprietarul terenului, cu materiale proprii.

În sfârșit, art. 131 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil dispune că „*Dispozițiile art. 1.823 din Codul civil se aplică și contractelor de locațiune în curs la data intrării în vigoare a Codului civil, dacă lucrările adăugate sau autonome au fost efectuate după această dată*".

---

[1] În privința reglementărilor aplicabile sub puterea Codului civil de la 1864, a se vedea: Ș. Beligrădeanu, *Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaș în timpul locațiunii*, în RRD nr. 5/1974, pp. 34-39; D. Andrei, *Dreptul la despăgubiri al constructorului locatar*, în RRD nr. 3/1978, pp. 32-36. Iar pentru jurisprudență, a se vedea: Plenul TS, dec. de îndrumare nr. 5/1975, în CD 1975, pp. 35-36; TS, s. civ., dec. nr. 1056/1976, în CD 1976, p. 88; *idem*, dec. nr. 202/1977, în CD 1977, p. 67; *idem*, dec. nr. 1455/1977, în CD 1977, p. 55; *idem*, dec. nr. 784/1979, în CD 1979, p. 86; *idem*, dec. nr. 1489/1981, în CD 1981, p. 87; *idem*, dec. nr. 316/1983, în CD 1983, p. 54; TJ Timiș, dec. civ. nr. 642/1983, în RRD nr. 11/1983, p. 71. Termenul de prescripție a dreptului locatarului de a cere contravaloarea lucrărilor de îmbunătățire se calculează de la data expirării contractului de locațiune, dată la care se naște dreptul lui (CSJ, s. com., dec. nr. 3896/1998, în *Jurisprudența CSJ 1998*, pp. 371-373).

[2] A se vedea Decizia nr. 13/2019 a ICCJ privind examinarea recursului în interesul legii vizând interpretarea dispozițiilor art. 37 alin. (5) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (publicată în M. Of. nr. 440 din 3 iunie 2019).

Secţiunea a III-a
Sublocaţiune şi cesiunea contractului de locaţiune

16. Condiţii comune. În concepţia Codului civil, în principiu, locaţiunea nu este un contract încheiat *intuitu personae.* Astfel fiind, drepturile părţilor contractante se pot transmite *mortis causa* (art. 1.820 C. civ.) sau prin acte *inter vivos* (de exemplu, locatorul poate transmite dreptul de încasare a chiriei printr-o cesiune de creanţă, supusă dispoziţiilor generale ale art. 1.566 şi urm. C. civ.[1]). În acest sens, legea prevede *in terminis* – cu titlu de principiu – şi posibilitatea pentru locatar de a transmite folosinţa lucrului către un terţ în baza unui contract de sublocaţiune sau a unei cesiuni a contractului de locaţiune[2] (art. 1.805 prima teză C. civ.).

Atât sublocaţiunea, cât şi cesiunea locaţiunii pot fi totale sau parţiale. Sublocaţiunea totală are ca obiect întregul bun ce face obiectul locaţiunii iniţiale, pe când cea parţială priveşte numai o parte a acestuia. În comparaţie, cesiunea locaţiunii este totală atunci când are ca obiect toate drepturile şi obligaţiile născute din contractul de locaţiune, fiind parţială atunci când priveşte drepturile şi obligaţiile asociate doar cu o parte determinată a bunului asupra căruia poartă folosinţa.

Posibilitatea transmiterii folosinţei lucrului către un terţ comportă două limitări, cu aplicabilitate comună pentru sublocaţiune şi cesiunea locaţiunii:

a) În primul rând, este necesar ca sublocaţiunea sau cesiunea de locaţiune să nu fi fost interzisă în mod expres de către locator. Refuzul locatorului de a consimţi la încheierea contractului de sublocaţiune nu trebuie să fie motivat, dar nici să fie abuziv. O astfel de interdicţie expresă va transforma locaţiunea respectivă într-un contract încheiat *intuitu personae.* Deoarece constituie o excepţie de la dreptul locatarului de a subînchiria sau de a cesiona locaţiunea, aceasta nu se prezumă, ci trebuie să fie stipulată în mod expres. Simpla existenţă a unei interdicţii de a încheia o sublocaţiune

---

[1] Pentru dezvoltări privind cesiunea chiriilor, a se vedea I.F. Popa, *Cesiunea chiriilor, cesiunea locaţiunii şi cesiunea de creanţă*, în RRDP nr. 3/2017, p. 229 şi urm. A se vedea şi *infra*, nr. 25.1, pentru analiza dispoziţiilor art. 1.815 C. civ. (cu denumirea marginală „*Cesiunea şi plata anticipată a chiriei*").

[2] Există particularităţi în materie de contract de închiriere a locuinţei (*infra*, cap. IV, nr. 23-24 şi nr. 27-28) şi, respectiv, în materie de contract de arendare (*infra*, cap. V, nr. 5.1).

include, în mod implicit, cu atât mai mult, interdicția de a cesiona locațiunea, fiindcă aceasta din urmă constituie o operațiune chiar mai gravă decât aceea interzisă expres (*cessio est maius, sublocatio est minus*), pe când simpla interdicție de a cesiona locațiunea nu o include neapărat, în mod implicit, și pe aceea – mai puțin gravă – de a încheia o sublocațiune. Iar dintr-o altă perspectivă, fiecare dintre cele două posibile interdicții acoperă, deopotrivă, atât varianta totală, cât și pe cea parțială a sublocațiunii sau cesiunii de locațiune.

Astfel cum s-a precizat în literatura juridică de specialitate, cerința prevăzută de prima teză a art. 1.805 C. civ. nu poate opera în privința contractelor de locațiune pentru care legea impune în prealabil încheierii sale efectuarea licitației, deoarece pe cale ocolită s-ar ajunge la eludarea efectelor licitației.[1]

Precizăm, de asemenea, că locatarul nu poate procura cu titlu de aport social într-o societate dreptul de folosință asupra unui bun dacă sublocațiunea sau/și cesiunea au fost interzise expres, întrucât procurarea ca aport echivalează prin efectele produse cu o sublocațiune ori, după caz, cesiune – ceea ce ar constitui o încălcare a interdicției respective[2]. În absența unei asemenea interdicții exprese, o astfel de operațiune este valabilă, dacă sunt îndeplinite și eventualele cerințe legale suplimentare aplicabile în materie de societate.

Deși legea nu prevede expres în acest sens, părțile pot conveni – printr-o clauză din contractul principal/inițial de locațiune – ca validitatea sublocațiunii ori a cesiunii locațiunii să fie condiționată nu numai de inexistența unei interdicții exprese din partea locatorului, ci chiar de existența consimțământului expres al locatorului la încheierea contractului de sublocațiune ori a cesiunii de locațiune, care dobândește astfel un caracter *intuitu personae*.[3]

---

[1] A se vedea M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 52.

[2] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 34. Ulterior, în același sens: T. Prescure, *op. cit.*, p. 121; precum și M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 52 (unde însă, prin nota nr. [2] se face în mod inexact trimitere la p. 184 din lucrarea D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, 1997, în condițiile în care nici la p. 184 și nici la vreo altă pagină din acea lucrare problema juridică respectivă nu este analizată).

[3] A se vedea și: T. Prescure, *op. cit.*, pp. 120-121; D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1962.

b) În al doilea rând, conform tezei finale a art. 1.805 C. civ., ori de câte ori bunul dat în locaţiune este mobil, sublocaţiunea sau cesiunea nu este permisă decât cu acordul scris al locatorului. Această dispoziţie, emisă în considerarea naturii bunului, instituie o derogare de la principiul conform căruia locaţiunea nu are caracter *intuitu personae*. Acordul scris, care poate constitui o clauză în însuşi contractul de locaţiune ori poate să îmbrace forma unui act juridic separat, nu trebuie să fie dat neapărat pentru fiecare sublocaţiune ori cesiune în parte, ci poate să aibă caracter general pentru orice operaţiune de acest gen sau caracter limitat doar la anumite tipuri de astfel de operaţiuni.[1]

I. Dispoziţiile art. 1.805 C. civ. au ca sursă de inspiraţie textul art. 1594 C. civ. Italia.

II. Conform art. 1418 C. civ. 1864: „*Locatarul are dreptul de a subînchiria ori a subarenda şi de a ceda contractul său către altul, dacă o asemenea facultate nu i-a fost interzisă.*

Ea poate fi interzisă în tot ori în parte; această interzicere nu se prezumă, ci trebuie să rezulte din o stipulaţie specială."

Aceste reguli se aplicau atât bunurilor imobile, cât şi celor mobile, deci fără a se face distincţia stabilită în prezent prin teza a doua a art. 1.805 C. civ.

III. Conform art. 1270 alin. (1) şi (2) C. civ. Moldova: „(1) Locatarul este în drept să dea bunul închiriat în sublocaţiune sau să cesioneze locaţiunea numai cu consimţământul locatorului. Pentru aceasta, el este obligat să-l informeze pe locator despre intenţia sa şi să indice numele sau denumirea, adresa persoanei căreia intenţionează să-i subînchirieze bunul sau să-i cedeze locaţiunea.

(2) Locatorul nu poate să nu dea consimţământul la subînchiriere sau la cesiunea locaţiunii dacă, după încheierea contractului de locaţiune, se naşte interesul legitim pentru locatar de a da bunul, integral sau parţial, unui terţ. Această prevedere nu se aplică dacă persoana terţului constituie un impediment, spaţiul închiriat devenind astfel supraîncărcat sau dacă, din alte motive temeinice, nu i se poate impune locatorului să permită subînchirierea sau cesiunea locaţiunii."

17. Sublocaţiunea. Prin această operaţiune juridică încheiată cu un terţ, locatarul din contractul principal de locaţiune devine sublocator într-un contract subsecvent de locaţiune, asigurând astfel pentru terţul devenit sublocatar folosinţa – parţială sau totală – a obiectului contractului principal, în

[1] Pentru opinia conform căreia acordul trebuie să fie dat pentru fiecare caz în parte, a se vedea T. Prescure, *op. cit.*, p. 119.

schimbul unei chirii convenite cu sublocatarul. Pentru validitatea sublocațiunii, în plus față de condițiile comune prezentate anterior, literatura juridică de specialitate a identificat, chiar sub guvernarea Codului civil de la 1864, cerința specială ca aceasta să nu fie convenită în condiții care să contravină condițiilor din contractul principal (de exemplu: casa de locuit să fie subînchiriată cu destinație de local public sau de atelier ori autoturismul pentru a fi folosit la curse de întrecere; permisiunea ca sublocatarul să realizeze lucrări adăugate sau autonome diferite față de cele permise prin contractul principal). În aceste limite, sublocațiunea poate fi convenită în condiții diferite față de contractul principal (de exemplu, chirie mai mare sau mai mică, durată mai scurtă etc.).

Dacă locatarul a încheiat contractul de sublocațiune cu nerespectarea oricăreia dintre condițiile arătate, locatorul va putea cere prin justiție executarea obligațiilor (ceea ce poate avea ca efect, de exemplu, expulzarea sublocatarului) sau rezilierea contractului principal de locațiune (cu daune-interese) pentru neexecutarea de obligații, instanța judecătorească putând acorda locatarului un termen pentru a se conforma condițiilor contractului, prin reluarea lucrului sau a folosinței potrivit destinației.

Prin intervenirea sublocațiunii, contractul principal dintre locatorul principal și locatarul principal rămâne neafectat (de exemplu, obligația de plată a chiriei continuă să îi revină locatarului principal, față de care locatorului în revine obligația de garanție)[1]. Iar sublocațiunea încheiată cu respectarea condițiilor legale este valabilă și produce efecte între părți ca orice contract de locațiune[2]. Întrucât locatorul nu este parte contractantă, sublocațiunea nu produce efecte față de acesta (deci este *res inter alios acta*). De aceea, în principiu, locatorul și sublocatarul nu au nicio acțiune directă unul împotriva celuilalt, putând acționa numai pe calea indirectă a acțiunii oblice

[1] De aceea locatarul răspunde pentru incendiul provocat de sublocatar (TS, s. pen., dec. nr. 853/1973, *cit. supra*), cu drept de regres împotriva acestuia din urmă.

[2] Sunt aplicabile între părțile contractului de sublocațiune inclusiv dispozițiile privind tacita relocațiune (a se vedea *infra*, nr. 21.2) ori încetarea contractului prin desființarea sau desfacerea titlului locatorului (a se vedea *infra*, nr. 24). Dacă se desface contractul principal de locațiune din culpa locatarului principal, sublocatarul îi va putea pretinde și daune-interese.

(art. 1.560 şi 1.561 C. civ.)[1]. Însă, cu titlu de noutate faţă de situaţia existentă în această privinţă sub guvernarea Codului civil de la 1864, dispoziţiile alin. (3) al art. 1.807 C. civ. instituie o importantă excepţie de la principiul *res inter alios acta*, stabilind că locatorul principal poate să se îndrepte direct împotriva sublocatarului pentru a-l constrânge la executarea obligaţiilor asumate prin contractul de sublocaţiune. În acest context, pentru obligaţia de plată a chiriei din contractul principal, prin alin. (1) al textului legal menţionat se particularizează în sensul că „*În caz de neplată a chiriei cuvenite în temeiul locaţiunii, locatorul îl poate urmări pe sublocatar până la concurenţa chiriei pe care acesta din urmă o datorează locatarului principal. Plata anticipată a chiriei către locatarul principal nu poate fi opusă locatorului*". Iar alin. (2) precizează imperativ că acest drept al locatorului principal poate fi exercitat chiar şi în situaţia în care creanţa având ca obiect chiria datorată în temeiul sublocaţiunii a fost cedată.

În sfârşit, art. 128 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil stabileşte că dispoziţiile art. 1.807 C. civ. sunt aplicabile contractelor de sublocaţiune încheiate după data intrării în vigoare a Codului civil, chiar şi în cazurile în care contractul de locaţiune principal s-a încheiat anterior acestei date.

18. Cesiunea. Spre deosebire de situaţia sublocaţiunii, care presupune – pe lângă menţinerea nemodificată a contractului iniţial – şi încheierea unui nou contract având ca obiect asigurarea folosinţei temporare (totale sau parţiale) a aceluiaşi lucru, cesiunea locaţiunii constituie o operaţiune juridică de natură convenţională (cu titlu fie oneros, fie gratuit) prin care, fără a se genera vreun nou contract de asigurare a folosinţei asupra lucrului, „*[...] cesionarul dobândeşte drepturile şi este ţinut de obligaţiile locatarului izvorâte din contractul de locaţiune*" iniţial (alin. (1) al art. 1.808 C. civ.). Operaţiunea juridică respectivă nu este, aşadar, izvorul acestor drepturi şi

[1] În practică s-a decis că sublocatarul, fie chiar de bună-credinţă, care a încheiat contractul de sublocaţiune cu o persoană care nu era în realitate locatar principal nu îl poate opune adevăratului proprietar. Sublocatarul nu are decât dreptul de a cere locatarului său să îi asigure folosinţa imobilului închiriat, iar în caz contrar să îl despăgubească (a se vedea ICCJ, dec. nr. 41/1946, în PR nr. 4/2001, pp. 231-232). Soluţia menţionată îşi păstrează aplicabilitatea şi după intrarea în vigoare a actualului Cod civil.

obligaţii dobândite/asumate de către cesionar. „Cesiunea are ca obiect contractul însuşi, şi nu raportul obligaţional, ea fiind o instituţie autonomă, distinctă de cesiunea de creanţă."[1]

În acest sens, potrivit alin. (2) al art. 1.808 C. civ., *„Dispoziţiile privind cesiunea contractului se aplică în mod corespunzător"*. Este vorba despre dispoziţiile generale din materia contractului ca izvor de obligaţii din cuprinsul art. 1.315-1.320 C. civ. Prin urmare, conform acestor reguli, locatarul iniţial poate să îşi substituie un terţ (noul locatar) în raporturile născute din contractul de locaţiune iniţial, dar numai dacă prestaţiile din cadrul acelui contract nu au fost încă integral executate (cu alte cuvinte, nu a expirat încă durata locaţiunii), iar locatorul consimte la aceasta. Cesiunea nu devine însă opozabilă[2] faţă de locator decât: a) din momentul în care substituirea îi este notificată – în ipoteza în care consimţise în mod anticipat ca locatarul iniţial să îşi poată substitui un terţ în raporturile născute din contractul de locaţiune; b) din momentul în care acceptă substituirea – în ipoteza în care nu consimţise anticipat. Atât cesiunea contractului, cât şi acceptarea acesteia de către cocontractantul cedat (locatorul) trebuie încheiate în forma cerută de lege pentru validitatea[3] contractului de locaţiune care este cedat (art. 1.316 C. civ.)[4]; dar în cazul locaţiunii bunurilor mobile, acordul locatorului trebuie dat întotdeauna în scris (a doua teză a alin. (1) din art. 1.805 C. civ.). Conform art. 1.317 alin. (3) C. civ., dispoziţiile în materie de carte funciară, precum şi cele referitoare la transferul anumitor categorii de bunuri mobile rămân aplicabile.

---

[1] M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 54.

[2] În literatura juridică de specialitate se consideră că aceasta nu constituie o condiţie de validitate a cesiunii, ci de opozabilitate. A se vedea I.F. Popa, în L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 457.

[3] *„Per a contrario*, dacă cerinţele de formă au fost convenite de părţile contractante iniţiale, acestea nu trebuie respectate în cazul cesiunii. De exemplu, dacă părţile contractului cedat au stabilit forma autentică, deşi acesta era valabil încheiat prin simplul lor acord de voinţe (art. 1.178 C. civ.), cesiunea contractului nu trebuie să îmbrace formă autentică (se poate realiza prin acordul de voinţă al părţilor – *negotium*, consemnat într-un înscris sub semnătură privată – *instrumentum*)" (H. Dumitrescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2012, p. 1380).

[4] A se vedea *supra*, nr. 3, lit. d).

Locatarul iniţial (cedentul) este liberat de obligaţiile sale faţă de locator (contractantul cedat) din momentul în care substituirea îşi produce efectele (devine opozabilă) faţă de acesta din urmă. Din acelaşi moment, locatorul cedat se află în raporturi juridice directe cu cesionarul locatar, iar locatarul cedent nu mai este ţinut de obligaţiile contractuale faţă de locator. Întrucât contractul de cesiune este un contract cu executare *uno ictu* (iar nu cu executare succesivă, precum sublocaţiunea), locatarul cedent garantează numai validitatea cesiunii (deci existenţa dreptului său de folosinţă la data încheierii acesteia), dar nu şi executarea ulterioară a obligaţiilor de către locator. Este însă posibil ca, prin clauză specială, locatarul cedent să îşi asume garantarea şi a executării, caz în care, conform art. 1.320 alin. (2) C. civ., acesta va fi ţinut ca un fideiusor pentru obligaţiile locatorului cedat. Desigur că locatarul cedent va rămâne răspunzător pentru încălcarea obligaţiilor comisă anterior producerii efectelor cesiunii. În ceea ce îl priveşte pe contractantul cedat (locatorul), acesta poate opune cesionarului toate excepţiile ce rezultă din contract, dar nu poate invoca faţă de cesionar (decât dacă, eventual, şi-a rezervat acest drept atunci când a consimţit la substituire) vicii de consimţământ şi nici apărări sau excepţii născute din raporturile sale cu cedentul (art. 1.319 C. civ.).

În ipoteza în care locatorul nu consimţise în mod anticipat ca locatarul iniţial să îşi poată substitui un terţ în raporturile născute din locaţiunea pe care au încheiat-o, cel dintâi poate, după ce a primit comunicarea încheierii cesiunii între locatarul cedent şi cesionar (care este *res inter alios acta* faţă de locator), să declare că nu îl eliberează pe cedent, care va rămâne astfel obligat faţă de locatorul iniţial. De aceea, acest locator se poate îndrepta împotriva cedentului atunci când cesionarul nu îşi execută obligaţiile. În acest scop, contractantul cedat trebuie, sub sancţiunea pierderii dreptului de regres împotriva cedentului, să îi notifice acestuia neexecutarea obligaţiilor de către cesionar, şi anume în termen de 15 zile de la data neexecutării sau, după caz, de la data la care a cunoscut faptul neexecutării (art. 1.318 alin. (2) C. civ.).

Toate aceste reguli analizate urmează să fie aplicate şi în cazul în care asigurarea folosinţei se transmite în *schimbul* unui alte folosinţe (dublă cesiune). Astfel, de exemplu, fiecare copermutant (cedent) rămâne obligat faţă de locatorul iniţial, dacă acesta nu a consimţit la liberarea debitorului. Aşa cum în cazul contractului de schimb se aplică regulile vânzării (în completarea

regulilor prevăzute pentru contractul de schimb), în cazul schimbului de drepturi de folosinţă se aplică regulile cesiunii locaţiunii[1].[2]

Sub imperiul Codului civil de la 1864, care nu conţinea instituţia cesiunii de contract (şi nici pe aceea privind cesiunea de datorie), ci reglementa numai cesiunea de creanţă (art. 1391 şi urm.), s-a ajuns la concluzia că cesiunea constituie o *vânzare a folosinţei* (adică o cesiune de creanţă cu titlu oneros), cu următoarele consecinţe:

– pentru opozabilitatea contractului faţă de terţi (între care şi locatorul), cesiunea trebuia să fie notificată locatorului sau acceptată de acesta printr-un act autentic (art. 1393 C. civ.);

– obiectul cesiunii nu îl constituia contractul de locaţiune în întregul său, ci numai drepturile locatarului, care rămânea obligat în continuare faţă de locator, pentru acesta contractul de cesiune fiind *res inter alios acta* (ca şi sublocaţiunea), chiar dacă părţile s-au conformat obligaţiei de notificare a cesiunii sau ea a fost acceptată de locator. Desigur că locatorul îl putea libera pe locatar, caz în care cesiunea se dubla cu o novaţie prin schimbare de debitor. Iar dacă cesiunea era însoţită de o stipulaţie pentru altul în favoarea locatorului având ca obiect preţul cesiunii (sau o parte din el), locatorul avea acţiune directă împotriva cesionarului în calitate de terţ beneficiar;

– prin intermediul cesiunii, cesionarul lua locul cedentului (numai în privinţa drepturilor).[3]

Secţiunea a IV-a
Încetarea locaţiunii[4]

19. Cauze de încetare. Pe lângă acordul de voinţe al părţilor („rezilierea" convenţională), contractul de locaţiune încetează prin: a) denunţarea unilaterală; b) expirarea termenului; c) rezilierea contractului pentru

---

[1] A se vedea şi *supra*, nr. 6.2.

[2] Dacă schimbul drepturilor de folosinţă este reglementat prin norme speciale, se aplică, evident, aceste norme (*lex specialis generalibus derogant*). De exemplu, în materia schimbului de locuinţe reglementat prin art. 8 alin. (6) din Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe (astfel cum a fost modificat prin O.G. nr. 26/2019, intrată în vigoare la 30 august 2019). A se vedea *infra*, cap. IV, nr. 25.

[3] Pentru o analiză detaliată, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, pp. 36-38.

[4] Referitor la soluţionarea pe cale de ordonanţă preşedinţială a litigiilor dintre locator şi locatar (evacuarea) în condiţiile art. 997-1.022 C. pr. civ., a se vedea *infra*, cap. IV, nr. 35, lit. c), inclusiv notele de subsol aferente.

neexecutare; d) imposibilitatea de folosire a lucrului; e) desfiinţarea titlului locatorului; f) în anumite condiţii, şi prin efectul înstrăinării, prin acte între vii cu titlu particular, a lucrului dat în locaţiune. De asemenea, în această materie sunt aplicabile şi regulile de drept comun privind încetarea unui contract în caz de anulare sau nulitate absolută.

În ceea ce priveşte transmisiunea *mortis causa* a lucrului dat în locaţiune, principiul este că nici *decesul* locatorului şi nici cel al locatarului nu determină încetarea contractului (art. 1.820 alin. (1) C. civ.). Rezultă că drepturile şi obligaţiile trec asupra moştenitorilor (legali sau legatari universali, cu titlu universal ori cu titlu particular), potrivit regulilor generale în materie de obligaţii patrimoniale care nu sunt contractate *intuitu personae* ori cu caracter viager, cu excepţia cazului în care părţile s-au înţeles altfel (de exemplu, prin stabilirea termenului locaţiunii în funcţie de data decesului locatorului) sau dacă moştenitorul uneia dintre părţi (decedate) este cealaltă parte din contract, caz în care obligaţiile reciproce se sting prin confuziune, şi anume fie în totalitate (art. 1.624 alin. (1) C. civ.), fie parţial (de exemplu, în caz de pluralitate de părţi obligate solidar – art. 1.439 C. civ.).

Principiul stabilit prin alin. (1) al art. 1.820 C. civ. se aplică inclusiv în acele cazuri în care contractul de locaţiune are un caracter *intuitu personae*, deoarece textul de lege respectiv conţine o redactare generală („*Locaţiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului*"), de la care se poate deroga numai prin dispoziţii contrare exprese[1].

O astfel de excepţie este stabilită în mod expres prin alin. (2) al art. 1.820 C. civ.: „*Cu toate acestea, în cazul locaţiunii cu durată determinată*[2]*, moştenitorii locatarului pot denunţa contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoştinţă de moartea locatarului şi existenţa locaţiunii*". Este vorba despre o denunţare unilaterală cu caracter special. Termenul de 60 de zile, care este un termen de decădere din dreptul de a declara şi comunica locatorului denunţarea, nu curge mai înainte ca toţi moştenitorii locatarului decedat să fi luat cunoştinţă în mod cumulativ de îndeplinirea celor două condiţii: decesul locatarului şi, respectiv, existenţa

[1] În acest sens, a se vedea M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 67.

[2] Şi contratele de locaţiune cu durată nedeterminată pot fi denunţate unilateral de către moştenitorii locatarului decedat, dar în baza unui regim juridic diferit. A se vedea *infra*, nr. 20.

locațiunii respective. După comunicarea denunțării unilaterale devin aplicabile dispozițiile art. 1.276 alin. (2) C. civ. (cu denumirea marginală „*Denunțarea unilaterală*"): „*În contractele cu executare succesivă sau continuă, acest drept poate fi exercitat cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz [...]*". Va fi rezonabil, de exemplu, termenul care i-ar permite locatorului ca, în condiții normale, să poată încheia cu un alt subiect de drept o altă locațiune pentru același bun al său.[1]

De asemenea, o altă excepție de la textul general al art. 1.820 alin. (1) C. civ. este instituită prin art. 1.850 C. civ., care dispune imperativ: „*Contractul de arendare încetează prin decesul, incapacitatea sau falimentul arendașului*". Iar în materie de închiriere a locuinței, art. 1.834 alin. (1) C. civ. stabilește că, de regulă, contractul încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului.[2]

Conform art. 1278 C. civ. Moldova, „*Locațiunea nu încetează prin decesul locatarului, nici prin cel al locatorului, cu excepția cazului în care contractul prevede altfel sau a cazului în care, în funcție de circumstanțe, contractul nu mai poate fi menținut*".

20. Denunțarea unilaterală. În principiu, părțile pot conveni în cadrul oricărui contract de locațiune ca fiecare dintre ele sau numai una să poată înceta contractul prin denunțare unilaterală. În orice caz însă, în cadrul contractelor încheiate pe durată nedeterminată acest drept este recunoscut prin lege pentru oricare dintre părți, cu condiția acordării unui termen de preaviz; orice clauză contrară sau stipularea unei prestații în schimbul denunțării contractului se consideră nescrisă (art. 1.277 C. civ., precum și art. 1.816 alin. (1) C. civ.). Dacă nu s-ar permite denunțarea unilaterală a unui asemenea contract de locațiune încheiat pe durată nedeterminată, s-ar crea premisa ca – la limită – cealaltă parte să continue repetat refuzul de a-și da acordul pentru încetarea acestuia, ceea ce ar fi de natură să aducă atingere efectivității ideii conform căreia o locațiune nu poate fi perpetuă, veșnică (sau, cel puțin, ar putea transforma orice asemenea contract cu

[1] În literatura juridică de specialitate (R. Dincă, *op. cit.*, p. 193) s-a propus să se procedeze, prin analogie, la aplicarea art. 1.812 C. civ., cu denumirea marginală „*Încetarea locațiunii în caz de înstrăinare*". Pentru analiza acestui text legal, a se vedea *infra*, nr. 25.

[2] A se vedea *infra*, cap. IV, nr. 34.1.

durată nedeterminată într-o locaţiune de 49 de ani, adică durata maximă admisă în prezent de legea română prin art. 1.783 C. civ.).

Prin termenul de preaviz se înţelege intervalul de timp dintre manifestarea voinţei de a desface contractul şi data la care contractul urmează să înceteze în urma denunţării efectuate. Notificarea făcută cu nerespectarea unui termen de preaviz care este stabilit de lege sau, în lipsă, de uzanţe[1] existente nu produce efecte decât de la împlinirea acelui termen (conform alin. (2) al art. 1.816 C. civ.). Atunci când nu există nici dispoziţii legale şi nici asemenea uzanţe care să fie aplicabile în respectiva speţă, urmează a se recurge la dispoziţiile generale ale art. 1.276 alin. (2) C. civ., referitoare la dreptul de a denunţa unilateral un contrat cu executare succesivă: „*În contractele cu executare succesivă sau continuă, acest drept poate fi exercitat cu respectarea unui termen rezonabil de preaviz [...]*". La fel trebuie procedat şi în lipsa oricărei menţiuni în cuprinsul notificării privind termenul de preaviz. Spre a fi rezonabil, preavizul trebuie stabilit în funcţie de natura lucrului şi cu scopul ca cealaltă parte să fie pusă în situaţia de a identifica un alt locatar (dacă preavizul a fost dat de locatar) sau un lucru similar pe care să îl ia în locaţiune (dacă preavizul a fost dat de locator). Cu alte cuvinte, termenul de preaviz trebuie să răspundă necesităţii de a nu îi crea celeilalte părţi o situaţie mai dificilă decât aceea care oricum rezultă din intervenirea denunţării unilaterale. Nimic nu împiedică însă părţile să stabilească de comun acord durata preavizului.

Manifestarea de voinţă de a desface contractul (numită uneori „concediu") este un act unilateral de voinţă şi produce efecte inclusiv în cazul în care nu a fost acceptată de partea concediată, care va trebui să suporte desfacerea contractului. Această manifestare de voinţă, o dată exprimată, nu mai poate fi retractată sau modificată fără acordul celeilalte părţi.[2]

Legea nu prevede vreo formă specială pentru denunţare. Practic, pentru raţiuni de probaţiune, este recomandabil ca aceasta să fie redactată în scris,

---

[1] Ne aflăm în una dintre situaţiile la care se referă prima teză din alin. (2) al art. 1 C. civ.: „*În cazurile neprevăzute de lege se aplică uzanţele [...]*". Aşadar, nu este vorba despre ipoteza alin. (3) al aceluiaşi text legal: „*În materiile reglementate prin lege, uzanţele se aplică numai în măsura în care legea trimite în mod expres la acestea*".

[2] În acest sens, a se vedea jurisprudenţa citată de A. Bénabent, *op. cit.*, p. 303, nr. 387.

iar dacă partea concediată refuză să emită o dovadă de primire, se poate realiza prin intermediul executorului judecătoresc. În toate cazurile, „[...] acţiunea de chemare în judecată pentru evacuare constituie manifestarea neechivocă a voinţei de denunţare a contractului", termenul de preaviz fiind acoperit de timpul necesar soluţionării litigiului, aşa cum s-a decis, în mod constant, în practica judecătorească[1].

Mai mult decât atât, în practică s-a decis că publicarea scoaterii la licitaţie, în vederea închirierii, a unui spaţiu deţinut de chiriaş, în baza unui contract de închiriere reînnoit prin tacita relocaţiune, constituie denunţarea respectivului contract de locaţiune încheiat prin tacita relocaţiune.[2]

După comunicarea termenului de preaviz, contractul se află încă în vigoare, iar chiria trebuie plătită, chiar şi dacă locatarul a încetat folosirea lucrului mai înainte de expirarea termenului, fără să fi convenit cu cealaltă parte reducerea duratei. Abia la data expirării contractul de locaţiune încetează, fără nicio altă formalitate. Din acest moment, un nou contract poate fi încheiat numai prin consimţământul ambelor părţi (deci nu prin simpla renunţare la efectele denunţării unilaterale). Potrivit art. 1.816 alin. (3) C. civ., la acelaşi moment obligaţia de restituire a bunului devine exigibilă, iar contractul de locaţiune încheiat în condiţiile prevăzute de art. 1.809 alin. (2) sau (3), după caz, constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligaţie.

Conform art. 1281 C. civ. Moldova: *„(1) În cazul locaţiunii fără termen, oricare dintre părţi are dreptul la rezoluţiunea locaţiunii cu un preaviz de 3 luni pentru imobile şi de o lună pentru bunurile mobile.*

(2) Notificarea făcută cu nerespectarea termenului de preaviz stabilit de lege sau contract nu produce efecte decît de la expirarea acelui termen.

(3) Dacă locuinţa sau orice altă încăpere destinată pentru locuit se află într-o stare ce creează un pericol real pentru sănătate, locatarul are dreptul la rezoluţiunea locaţiunii fără respectarea termenului de preaviz. Locatarul are acest drept şi în cazul în care, la încheierea contractului, ştia despre pericol şi nu a înaintat pretenţii în legătură cu acesta.

(4) Rezoluţiunea locaţiunii are ca efect şi rezoluţiunea sublocaţiunii dacă în contractul de locaţiune nu este prevăzut altfel."

[1] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 2628/1987, în CD 1987, p. 85.

[2] A se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 3807/2000, în Dreptul nr. 10/2001, p. 200.

21. Expirarea termenului

21.1. Încetare de drept. Dacă termenul locaţiunii a fost determinat fie prin convenţia părţilor, fie – în lipsa clauzei – de lege, locaţiunea încetează de drept prin simpla trecere a termenului, fără să mai fie nevoie de o înştiinţare prealabilă (*dies pro homine interpellat*) (art. 1.809 alin. (1) C. civ.)[1]. Potrivit art. 34 alin. (1) C. pr. civ., cererea pentru predarea unui bun la împlinirea termenului contractual poate fi făcută chiar înainte de împlinirea acestui termen.

Desigur că părţile pot decide de comun acord în mod expres prelungirea unui contract de locaţiune al cărui termen încă nu a expirat, şi anume pentru o nouă durată determinată – aşadar menţinerea în continuare a aceluiaşi contract. De asemenea, ele pot să menţină în mod expres contractul cu durată determinată existent, transformându-l însă într-un contract pe durată nedeterminată. În ambele situaţii, manifestarea de voinţă este expresă.

21.2. Tacita relocaţiune (reconducţiune). Este însă posibil ca manifestarea de voinţă a fiecărei părţi să fie exprimată în mod tacit, prin săvârşirea unui act sau a unui fapt concludent. Astfel, dacă locatarul continuă să deţină lucrul şi să îşi îndeplinească obligaţiile după expirarea termenului contractual fără ca locatorul să se împotrivească (aşadar cu permisiunea lui tacită)[2],

[1] Desfacerea contractului la expirarea termenului nu este o regulă imperativă. Astfel fiind, părţile pot stipula necesitatea concediului şi pentru această ipoteză (cu termen de preaviz), caz în care contractul nu încetează prin efectul ajungerii la termenul stipulat, ci numai după expirarea termenului de preaviz care fie a fost convenit, fie este rezonabil. Pe de altă parte, se poate conveni şi ca oricare dintre părţi să îşi rezerve dreptul de a denunţa unilateral contractul înainte de expirarea termenului, cu respectarea termenului de preaviz.

[2] Refuzul locatorului împiedică survenirea relocaţiunii tacite (CSJ, s. com., dec. nr. 913/1996, în *Jurisprudenţa CSJ 1996*, pp. 261-262). În lipsa împiedicării, operează relocaţiunea tacită a fondului de comerţ deţinut de locatar după expirarea termenului contractual (CSJ, s. com., dec. nr. 2606/1998, *cit. infra*). Iar soluţia conform căreia relocaţiunea tacită nu operează în caz de neplată a chiriei pe perioada respectivă (CSJ, s. com., dec. nr. 1036/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 341-343; C. Ap. Bucureşti, s. com., dec. nr. 2004/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie comercială 2000-2001*, pp. 87-88) este eronată. În realitate, relocaţiunea tacită operează prin folosinţa lucrului după expirarea termenului contractual, iar în caz de neplată a chiriei se poate cere rezilierea contractului pentru neexecutare de obligaţii (a se vedea *infra*,

locaţiunea se consideră reînnoită prin tacita relocaţiune (art. 1.810 alin. (1) C. civ.), ceea ce constituie o prezumţie legală. Această situaţie este o expresie concretă a principiului liberei alegeri a formei de exteriorizare a voinţei juridice, întemeiat în prezent pe dispoziţiile art. 1.178 C. civ.: „*Contractul se încheie prin simplul acord de voinţe al părţilor, dacă legea nu impune o anumită formalitate pentru încheierea sa valabilă*". Precizăm că, spre a se deduce dintr-un astfel de comportament al părţilor existenţa consimţământului lor, este desigur necesar ca folosinţa lucrului şi neîmpotrivirea la aceasta să se întindă pe o oarecare durată, din care să rezulte caracterul neîndoielnic al voinţei juridice în scopul reînnoirii contractului.

De exemplu, art. 1878 şi 1879 C. civ. Québec (care restrâng aplicabilitatea tacitei relocaţiuni numai la imobile[1]) prevăd condiţia ca locatarul să fi continuat ocuparea spaţiului fără opunerea locatorului pentru mai mult de 10 zile după expirarea locaţiunii.

Întrucât tacita relocaţiune operează un nou contract de locaţiune[2],[3] trebuie să fie îndeplinite condiţiile cerute de lege pentru încheierea contractului[4] – de exemplu, capacitatea părţilor contractante (însă dovada relocaţiunii se

---

nr. 22) sau se poate denunţa unilateral contractul (a se vedea *supra*, nr. 20), locatarul datorând chiria până la restituirea lucrului. A se vedea şi CSJ, s. com., dec. nr. 2606/1998, nr. 3381/1998 şi nr. 4268/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 366-371.

[1] Cu excepţia imobilelor care sunt închiriate ca locuinţe (a se vedea J.L. Baudouin, Y. Renaud, *op. cit.*, p. 2732, nr. 1, 1879/5.

[2] Atunci când în contractul de locaţiune s-a prevăzut posibilitatea prelungirii efectelor contractului, pe un nou termen sau fără termen, raporturile dintre părţi continuă în baza contractului iniţial, iar nu în temeiul unui nou contract format prin tacita relocaţiune. Dacă însă, înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, părţile convin să îl „prelungească" pe o nouă perioadă, ele încheie de fapt un nou contract (relocaţiune expresă) şi trebuie să respecte condiţiile prevăzute de lege (capacitate, proba contractului etc.).

[3] În consecinţă, de exemplu: legea aplicabilă noului contract este aceea în vigoare la data tacitei relocaţiuni; cursul prescripţiei acţiunii în nulitate reîncepe de la capăt; o încălcare produsă în cursul existenţei primului contract nu poate justifica rezilierea celui de-al doilea (a se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, p. 302, nr. 386).

[4] Astfel fiind, dacă închirierea are loc, potrivit legii, pe bază de licitaţie publică, tacita relocaţiune nu poate opera, simpla tolerare a folosinţei locatarului nefiind suficientă pentru încheierea unui nou contract, dacă legea nu prevede altfel. Dacă locatorul nu participă la licitaţie pentru încheierea legală a unui nou contract, instanţa dispune evacuarea (CSJ, s. com., dec. nr. 770/1997, în *Jurisprudenţa CSJ 1997*, pp. 439-440).

poate face – cu martori şi prezumţii – prin proba rămânerii şi lăsării locatarului în folosinţa lucrului, iar nu prin înscrisul original, fie şi autentic, constatator şi doveditor numai al contractului iniţial). În caz de pluralitate de părţi, reînnoirea tacită poate opera numai cu consimţământul tacit al tuturor părţilor. De exemplu, dacă unul dintre locatori a anunţat concediul sau unul dintre locatarii care au încheiat contractul ori unul dintre moştenitorii unicului locatar nu a continuat folosinţa lucrului, tacita relocaţiune nu poate opera.

Survenirea tacitei relocaţiuni, care rezultă dintr-o prezumţie legală, poate fi exclusă printr-o clauză contractuală expresă din contractul de locaţiune. Iar dacă o asemenea clauză de excludere nu există, ea poate fi împiedicată numai prin anunţarea concediului (care în acest caz nu înseamnă denunţare, ci manifestarea voinţei de a nu reînnoi contractul desfăcut prin efectul expirării termenului)[1].

Concediul trebuie să fie anunţat înainte de expirarea termenului prevăzut în contractul existent, dar fără respectarea unui termen de preaviz[2], întrucât fiecare dintre părţi cunoştea perioada pentru care contractul s-a încheiat şi putea să identifice din timp un alt contractant. În cazul în care s-a anunţat

---

[1] Dacă locatorul şi-a manifestat intenţia de a nu reînnoi contractul, raportul de locaţiune încetează la expirarea termenului (CSJ, s. com., dec. nr. 569/1995, în *Jurisprudenţa CSJ 1995*, pp. 303-306). Locatarul nu poate obţine recunoaşterea valabilităţii titlului de locaţiune ca urmare a tacitei relocaţiuni dacă în însăşi cererea de chemare în judecată recunoaşte că locatorul exercită presiuni pentru evacuarea sa din spaţiu pe motiv că a expirat termenul contractului de închiriere (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2339/1999, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 1999*, pp. 58-60). În ipoteza în care, ca urmare a operării unui pact comisoriu expres de ultim grad, contractul de locaţiune a fost reziliat de drept, acesta nu îşi mai poate produce efectele şi nu mai poate reprezenta titlu legal pentru ocuparea spaţiului de către pârât. Reclamanta a acceptat chiria pentru a nu îşi mări prejudiciul produs prin neplata ei şi întârzierea plăţii, ceea ce nu echivalează cu tacita relocaţiune, întrucât pârâtul a ocupat abuziv spaţiul, nefiind îndeplinite condiţiile cerute de art. 1452 C. civ. 1864 (ICCJ, s. com., dec. nr. 3626/2004, în Dreptul nr. 11, 2005, p. 267).

[2] În cazurile prevăzute de legea specială, concediul trebuie să fie dat cu termen de preaviz. Aceasta este, de exemplu, situaţia art. 7 alin. 2 din Decretul nr. 194/1980 privind folosirea fondului locativ de către persoanele juridice străine, reprezentanţele acestora şi persoanele fizice străine aflate pe teritoriul României (publicat în Buletinul Oficial nr. 51 din 24 iunie 1980, modificat prin Decretul nr. 148/1990, publicat în M. Of. nr. 66 din 12 mai 1990).

deja concediul, locatarul nu mai poate opune tacita relocaţiune, chiar dacă a continuat să folosească lucrul închiriat[1], locatorul putând cere restituirea acestuia, precum şi daune-interese[2].

Tacita relocaţiune va avea loc în condiţiile primului contract (inclusiv cu chiria iniţială)[3], prezumându-se că părţile nu au modificat nimic faţă de contractul iniţial[4], inclusiv sub aspectul eventualelor garanţii.[5] Totuşi, *„Noua locaţiune va fi [...] pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenţia părţilor nu se prevede altfel"* (alin. (2) al art. 1.810 C. civ.). Aşadar, caracterul nedeterminat al duratei constituie o regulă de natură dispozitivă, fiind permis părţilor să fi stabilit că noul contract născut prin tacita relocaţiune operează pe o durată determinată.[6]

---

[1] Dacă locatorul a notificat „denunţarea" contractului, locatarul nu mai poate opune tacita relocaţiune, chiar dacă a făcut unele plăţi în contul chiriei şi a continuat folosinţa bunului (CSJ, s. com., dec. nr. 2916/1997, în Dreptul nr. 6/1998, pp. 131-132). Chiar atunci când continuă să folosească lucrul, locatarul nu poate opune tacita relocaţiune dacă locatorul nu pune în executare imediat hotărârea de evacuare, el având acest drept până la expirarea termenului de prescripţie a executării silite.

[2] Plata anticipată a chiriei, pe timp de 10 ani, făcută de locatar înaintea expirării termenului prevăzut în contract, dar după primirea notificării prin care locatorul îl anunţă că nu este de acord cu prelungirea locaţiunii şi solicită predarea terenului închiriat, nu are drept consecinţă menţinerea acelui contract (a se vedea CSJ, s. com., dec. nr. 7560/2001, în *Buletinul Jurisprudenţei 2001*, pp. 336-338).

[3] Locatarul va fi obligat, în continuare, la plata chiriei, în conformitate cu clauzele din contractul expirat (CSJ, s. com., dec. nr. 2606/1998, dec. nr. 3381/1998 şi dec. nr. 4268/1998, *cit. supra*).

[4] În practică s-a decis că o clauză de determinare a chiriei în funcţie de indicele inflaţiei este valabilă chiar după expirarea perioadei de închiriere prevăzute în contract, atât timp cât, prin tacita relocaţiune, pârâta a continuat să folosească spaţiul în litigiu (CSJ, s. com., dec. nr. 16/1999, în RDC nr. 9/2000, p. 171).

[5] Această din urmă precizare referitoare la garanţii din cuprinsul alin. (1) al art. 1.810 C. civ. este menită să clarifice o problemă dezvoltată în literatura juridică de specialitate sub imperiul Codului civil de la 1864, când – în absenţa oricărei dispoziţii legale sub acest aspect – s-a considerat constant că noua locaţiune nu va include, în lipsă de stipulaţie expresă contrară, garanţiile din contractul iniţial, deoarece garanţiile trebuie prevăzute expres şi nu pot fi prelungite peste termenul stipulat (a se vedea şi D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1969).

[6] Dacă în contractul iniţial, încheiat pe doi ani, se prevede posibilitatea prelungirii locaţiunii la expirarea termenului convenit pentru un termen de încă doi ani, prin acordul comun al părţilor, dar acest acord nu intervine, însă locatarul continuă să folosească

În sfârşit, conform art. 129 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, *„Dispoziţiile art. 1.810 din Codul civil sunt aplicabile în cazul tuturor contractelor de locaţiune al căror termen se împlineşte după data intrării în vigoare a Codului civil"*.

În Codul civil al Moldovei, încetarea contractului de locaţiune prin expirarea termenului şi tacita relocaţiune sunt reglementate după cum urmează:

– Art. 1279: *„Locaţiunea încetează:*

a) la expirarea termenului locaţiunii; [...]";

– Art. 1280:

„(1) Dacă raporturile contractuale continuă în mod tacit după expirarea termenului locaţiunii, acesta se consideră prelungit pe un termen nedeterminat.

(2) La expirarea termenului locaţiunii, locatarul are dreptul prioritar la încheierea contractului pe un nou termen dacă:

a) şi-a onorat anterior obligaţiile contractuale;

b) bunul se dă în locaţiune pe un nou termen;

c) este de acord cu noile condiţii contractuale stabilite de locator.

(3) Garanţia constituită de un terţ pentru executarea obligaţiilor de către locatar nu se extinde asupra locaţiunii reînnoite."

22. Rezilierea pentru neexecutare. Conform art. 1.817 C. civ., neexecutarea – fără justificare – a obligaţiilor născute din contract de către una dintre părţi dă dreptul celeilalte părţi de a cere rezilierea contractului cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.[1] Aşadar, sub acest aspect,

---

bunul, contractul se consideră reînnoit fără termen şi poate fi denunţat unilateral cu respectarea termenului de preaviz (art. 1436 alin. 2 C. civ. 1864, corespondent al actualului art. 1.816 alin. (1) C. civ.) (Primul Arbitru de Stat, dec. nr. 1461/1971, în revista „Arbitrajul de Stat" nr. 5/1971, p. 102). Tacita relocaţiune se produce în condiţiile primului contract expirat, chiar dacă – după o perioadă de reînnoire tacită – părţile încheie un nou contract (expres) cu alte clauze (CSJ, s. com., dec. nr. 4268/1998, în Dreptul nr. 10/1999, p. 146).

[1] În practică s-a decis că, întrucât societatea pârâtă a continuat să îşi desfăşoare activitatea comercială, folosind spaţiul în litigiu, deşi s-a dispus printr-o hotărâre judecătorească rezilierea contractului de locaţiune dintre părţi, în mod corect s-a dispus obligarea pârâtei la contravaloarea beneficiului nerealizat de către reclamant prin nefolosirea spaţiului, calculat la nivelul chiriei percepute în perioada anterioară rezilierii. În schimb, plata penalităţilor de întârziere nu a fost admisă, în lipsa unei clauze penale prin care s-ar fi anticipat cuantumul daunelor-interese compensatorii sau moratorii (ICCJ, s. com., dec. nr. 691/2004, în Dreptul nr. 3/2005, p. 261).

contractul de locaţiune urmează regulile generale în materie de contracte sinalagmatice cu executare succesivă (art. 1.549 şi urm. C. civ.)[1].

Astfel, neexecutarea obligaţiei trebuie să se fi produs „*fără justificare*" legală, aşadar cu îndeplinirea uneia dintre condiţiile generale impuse de art. 1.516 alin. (2) C. civ. pentru obţinerea rezilierii.[2] În plus, în materie de locaţiune, expresia „*fără justificare*" din redactarea art. 1.817 C. civ. „[...] nu exclude existenţa unor cauze legale explicite, în care oricare dintre părţile contractante poate solicita rezilierea, probând încălcarea acestei obligaţii în considerarea căreia legiuitorul o legitimează să solicite rezilierea (art. 1.796, art. 1.800, art. 1.803, art. 1.823 etc.) şi a cărei existenţă este suficientă pentru a o cataloga ca «fără justificare» întrucât vizează abuzul."[3]

De asemenea, rezilierea presupune că debitorul se află în întârziere (art. 1.516 alin. (2) C. civ.). Punerea în întârziere poate opera de drept sau la cererea creditorului (art. 1.521 C. civ). În materie de obligaţii cu executare succesivă (aşa cum este cazul locaţiunii), debitorul se află de drept în întârziere atunci când refuză ori neglijează să îşi execute obligaţia în mod repetat (art. 1.523 alin. (2) lit. c) teza finală C. civ.). În celelalte situaţii, punerea în întârziere la cererea creditorului se realizează fie printr-o notificare scrisă, fie prin cererea de chemare în judecată (art. 1.522 alin. (1) C. civ.). Prin notificare trebuie să se acorde debitorului un termen de executare, ţinând seama de natura obligaţiei şi de împrejurări. Dacă prin notificare nu se acordă un asemenea termen, debitorul poate să execute obligaţia într-un termen rezonabil, calculat din ziua comunicării notificării. Până la expirarea termenului, creditorul poate suspenda executarea propriei obligaţii, poate cere daune-interese, însă nu poate trece la executarea silită a obligaţiei, dacă prin lege nu se prevede altfel.

---

[1] Conform alin. (3) al art. 1.549 C. civ., „*Dacă nu se prevede altfel, dispoziţiile referitoare la rezoluţiune se aplică şi în cazul rezilierii*".

[2] În literatura juridică de specialitate s-a arătat că sensul condiţiei ca neexecutarea obligaţiei să se fi produs fără justificare legală constă în aceea că: „[...] debitorul nu poate dovedi existenţa uneia dintre cauzele justificate de neîndeplinire a obligaţiei sale [ordinea executării prestaţiilor, excepţia de neexecutare a contractului sinalagmatic, imposibilitatea de executare datorată forţei majore, cazului fortuit sau unui eveniment asimilat acestora, neexecutarea imputabilă creditorului sau unui terţ pentru care debitorul este ţinut să răspundă (art. 1.351, art. 1.352, art. 1.517, art. 1.555-1.557 şi art. 1.634 NCC);]" (D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1693).

[3] M.L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 60.

Rezilierea poate fi, după caz, totală sau parţială, judiciară sau unilaterală extrajudiciară. De asemenea, dintr-o altă perspectivă, ea poate opera pe cale judiciară sau de plin drept (în această din urmă situaţie, în cazurile prevăzute de lege ori dacă părţile au convenit astfel prin pacte comisorii exprese).[1]

Conform alin. (3) al art. 1.554 C. civ., „*Contractul reziliat încetează doar pentru viitor*".

Deşi nu este relevant dacă neexecutarea priveşte o obligaţie principală sau accesorie[2], nu orice neexecutare a unei obligaţii dă dreptul celeilalte părţi de a cere rezilierea contractului. Această cerinţă este statuată de art. 1.551 alin. (1) C. civ. prin comparaţie cu situaţia rezoluţiunii: „*Creditorul nu are dreptul la rezoluţiune atunci când neexecutarea este de mică însemnătate. În cazul contractelor cu executare succesivă, creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, însă are un caracter repetat. Orice stipulaţie contrară este considerată nescrisă*".

În materia contractului de locaţiune există situaţii în care creditorul obligaţiei neexecutate fără justificare are dreptul ca, în loc de a recurge la rezilierea contractului, să opteze pentru o altă măsură împotriva debitorului său, fără ca acesta din urmă să îi poată cenzura alegerea (dacă sunt îndeplinite condiţiile legale atât pentru reziliere, cât şi pentru măsura alternativă). Cu atât mai mult, respectivul debitor nu este îndrituit să iniţieze, el, rezilierea în locul celeilalte părţi. Aceasta este situaţia, de exemplu, în ipoteza avută în vedere de alin. (2) al art. 1.818 C. civ., când locatorul bunului a cărui imposibilitate de folosire este doar parţială s-ar opune cererii locatarului de reducere proporţională a chiriei, preferând rezilierea contractului.[3]

Astfel cum precizează art. 1.817 C. civ., rezilierea poate fi însoţită de condamnarea debitorului obligaţiei neexecutate fără justificare şi la plata de daune-interese. În acest sens, vor fi aplicabile dispoziţiile art. 1.530 şi urm. C. civ., referitoare la executarea prin echivalent.

---

[1] „Întrucât pârâta nu şi-a îndeplinit obligaţia privind plata chiriei, conform pactului comisoriu contractul de închiriere a fost reziliat de drept. În această împrejurare, instanţa nu se poate pronunţa asupra oportunităţii rezilierii, care a operat de drept, astfel că evacuarea pârâtei se impune întrucât aceasta ocupă spaţiul fără titlu" (ICCJ, s. com., dec. nr. 1431/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei comerciale pe anul 2005*, pp. 63-65).

[2] Spre deosebire de reglementarea din Codul civil de la 1864: „*În caz când una din părţi nu împlineşte îndatoririle sale principale, cealaltă parte poate cere desfiinţarea contractului*" (art. 1439 alin. 2).

[3] A se vedea *supra*, nr. 6.2.2.

În sfârşit, în toate cazurile de reziliere şi independent de alte eventuale sancţiuni, locatarul datorează locatorului o despăgubire pentru lipsa de folosinţă a bunului ce i-a fost cauzată acestuia din urmă prin continuarea folosirii de către locatar după data producerii efectului extinctiv al rezilierii.

23. Imposibilitatea folosirii bunului. Potrivit art. 1.818 alin. (1) şi (2) C. civ.: „*(1) Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite, locaţiunea încetează de drept. (2) Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parţială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locaţiunii, fie reducerea proporţională a chiriei*". Totuşi, alin. (3) al aceluiaşi text legal dispune că „*Atunci când bunul este doar deteriorat, locaţiunea continuă, fiind aplicabile dispoziţiile art. 1.788.*"[1] În sfârşit, conform alin. (4), „*În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parţială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese*".

Substanţa reglementării în vigoare nu se îndepărtează de conţinutul normativ al textelor relevante din cadrul Codului civil de la 1864[2]:

– Art. 1423: „*Dacă în timpul locaţiunii, lucrul închiriat ori arendat se strică în totalitate prin caz fortuit, contractul este de drept desfăcut. Dacă însă se distruieşte în parte, locatarul poate, după împrejurări, să ceară o scădere din preţ, ori desfiinţarea contractului.*

În amândouă cazurile nu i se dă nici o dezdăunare."

– Art. 1439 alin. 1: „*Contractul de locaţiune se desfiinţează când lucrul a pierit în total sau s-a făcut netrebnic spre obişnuita întrebuinţare.*"

În condiţiile în care art. 1423 şi 1439 C. civ. 1864 constituie traduceri ale art. 1722 şi, respectiv, art. 1741 C. civ. francez, texte aflate încă în vigoare, rezultă că în continuare prezintă relevanţă ştiinţifică pentru analiza actualului art. 1.818 C. civ. nu numai

---

[1] Pentru analiza dispoziţiilor art. 1.788 C. civ. (cu denumirea marginală „*Sarcina reparaţiilor*"), a se vedea *supra*, nr. 9 („Obligaţia locatorului de a menţine bunul în stare corespunzătoare de folosinţă") şi nr. 14 („Obligaţia locatarului de a folosi bunul cu prudenţă şi diligenţă").

[2] „Noul Cod civil păstrează soluţiile de principiu ale vechii reglementări în ce priveşte efectele imposibilităţii folosirii bunului dat în locaţiune. Reglementarea este localizată la materia încetării contractului de locaţiune (art. 1818 NCC) [...]. Se observă, în ciuda diferenţei de formulare, o suprapunere cu ipotezele Codului civil (1864): pieirea totală sau imposibilitatea de utilizare potrivit destinaţiei. Singura adăugire a noului cod priveşte referinţa naturii întrebuinţării pierdute: numai dacă bunul nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite de părţi contractul încetează" (G.A. Ilie, *op. cit.*, p. 189).

jurisprudenţa şi doctrina juridică din România anterioare intrării în vigoare a actualului Cod civil, ci şi poziţiile exprimate în jurisprudenţa şi doctrina juridică franceze în decursul timpului şi în prezent.

Aşa cum s-a arătat cu prilejul analizei efectuate în privinţa modificării preţului locaţiunii[1], imposibilitatea (fie totală, fie parţială) a folosirii bunului poate avea drept cauză nu numai pieirea[2] sau deteriorarea materială a acestuia, ci şi situaţia în care locatorul nu mai poate asigura din motive obiective folosirea bunului pentru destinaţia care a fost avută în vedere la data încheierii contractului de locaţiune (de exemplu, rechiziţionarea, exproprierea sau confiscarea lui).[3] Sub acest din urmă aspect, s-a arătat[4] că trebuie calificată ca pierdere a lucrului (imposibilitate de folosire) şi situaţia în care acesta, fără să dispară din punct de vedere material, devine interzis din punct de vedere juridic pentru destinaţia convenită de părţile contractului de locaţiune.

Numai în cazul în care pieirea este atât totală (lucrul a pierit sau nu mai poate fi folosit deloc potrivit destinaţiei convenite), cât şi cu caracter definitiv[5] contractul este desfăcut de drept, într-o asemenea situaţie locatorul nemaiputând asigura locatarului folosinţa lucrului şi nici nu ar putea fi obligat la reconstruirea, refacerea sau înlocuirea lui.[6] Mai mult, chiar şi

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 6.2.

[2] Încetarea de drept a contractului se produce şi în cazul bunului care a fost furat (a se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, nr. 384, p. 298, cu referire la o jurisprudenţă privind furtul unui autoturism aflat în locaţiune).

[3] În acest sens, a se vedea, de exemplu: D. Alexandresco, *Explicaţiunea*, pp. 90-91; C. Hamangiu, N. Georgean, *op. cit.*, vol. IX, pp. 64-65, nr. 14-16; *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2330, nr. 10, 12, 14; „*Code Civil, 2017, LexisNexis*", p. 1343, nr. 5, 6; *Mega Code Civil*, 2005, p. 2053, nr. 9, 11 şi p. 2057, nr. 128; A.G. Ilie, *op. cit.*, p. 186; Malaurie, Aynès, Gautier, *Contrats spéciaux*, 2018, p. 402, nr. 78.

[4] În acest sens, a se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, nr. 384, p. 299.

[5] Art. 1.818 C. civ. trebuie, desigur, să fie corelat cu dispoziţiile generale ale art. 1.557 C. civ. (cu denumirea marginală „*Imposibilitatea de executare*" a obligaţiilor contractuale), al cărui alin. (1) prima teză dispune astfel: „*Atunci când imposibilitatea de executare este **totală şi definitivă** şi priveşte o obligaţie contractuală importantă, contractul este desfiinţat de plin drept şi fără vreo notificare, chiar din momentul producerii evenimentului fortuit. [...]*".

[6] A se vedea TS, col. civ., dec. nr. 272/1966, în JN nr. 6/1966, p. 170. De asemenea, a se vedea jurisprudenţa menţionată în: *Code Civil, 2020, Dalloz*, p. 2329, nr. 5; *Code Civil, 2017, LexisNexis*, p. 1342, nr. 4. Iar dacă ulterior încetării locaţiunii din această

atunci când bunul ar putea fi eventual repus în funcţiune, recondiţionat etc., dar cheltuielile aferente ar fi excesive (nu doar mai mari) în raport cu valoarea acestuia (ceea ce trebuie dovedit de către reclamant), se poate considera că există o degradare totală a bunului, astfel încât locaţiunea încetează de drept (cu condiţia ca degradarea respectivă să nu fie imputabilă acelei părţi din contract care o invocă).

Întrucât textul alin. (1) al art. 1.818 C. civ. nu distinge, contractul încetează de drept indiferent dacă distrugerea bunului ori imposibilitatea folosirii acestuia sunt fortuite[1] sau sunt culpabile (şi, în această a doua variantă, indiferent căreia dintre părţi îi aparţine culpa: locatorului sau locatarului). Oricare dintre cele două părţi poate cere aplicarea acestui text de lege, în vederea încetării de drept a raporturilor de locaţiune dintre ele.

Dispoziţiile art. 1.818 C. civ. nu sunt de ordine publică nici măcar atunci când distrugerea ori imposibilitatea de folosire a bunului sunt fortuite. De aceea, părţile pot, în principiu[2], să deroge în diverse modalităţi. De exemplu, locatorul se poate obliga prin contractul de locaţiune ca, în caz de distrugere fortuită a bunului, să reconstruiască (ori, după caz, să re-constituie, re-fabrice, înlocuiască etc.) bunul respectiv, pentru ca locaţiunea să poată continua, iar nu să înceteze de drept.[3]

Atunci când pieirea s-a produs din culpă, partea culpabilă va fi obligată să plătească daune-interese, pe când dacă pieirea s-a produs fortuit nu se plătesc daune[4],[5] aplicându-se, în acest din urmă caz, teoria riscului contrac-

---

cauză se realizează lucrările de reconstruire, refacere sau înlocuire, nici locatorul şi nici locatarul nu îl poate constrânge pe celălalt să continue ori să reînnoiască locaţiunea.

[1] În ipoteza imposibilităţii fortuite, dispoziţiile alin. (1) al art. 1.818 C. civ. nu constituie decât aplicarea dispoziţiilor generale ale art. 1.557 alin. (1) fraza întâi C. civ.: *„Atunci când imposibilitatea de executare este totală şi definitivă şi priveşte o obligaţie contractuală importantă, contractul este desfiinţat de plin drept şi fără vreo notificare, chiar din momentul producerii evenimentului fortuit. Dispoziţiile art. 1.274 alin. (2) sunt aplicabile în mod corespunzător"*.

[2] Se vor aplica însă restricţiile stabilite prin reglementările din domeniul protecţiei consumatorilor.

[3] În acest sens, a se vedea A.G. Ilie, *op. cit.*, p. 187.

[4] Dacă pieirea se produce în timpul relocaţiunii, chiria se plăteşte numai până la data producerii evenimentului (forţa majoră). Primul Arbitru de Stat, dec. nr. 3142/1979, în RRD nr. 10/1980, p. 73.

[5] Reamintim că, totuşi, astfel cum rezultă din alin. (1) al art. 1.351 C. civ., atunci când prejudiciul este cauzat de forţă majoră sau de caz fortuit nu se plătesc daune-in-

tului (în sensul că locatarul nu poate fi obligat la plata chiriei pentru perioada de după momentul pieirii, iar dacă a plătit-o cu anticipaţie, are dreptul să ceară restituirea).

În ipoteza în care lucrul a pierit numai *în parte* (sau imposibilitatea folosirii este numai *parţială*), contractul nu încetează de drept, ci locatarul poate cere, după împrejurări, fie o reducere de preţ, fie rezilierea contractului (dar aceasta din urmă numai dacă partea pierită din lucru este atât de însemnată – apreciază instanţa – încât se poate prezuma că fără acea parte locatarul n-ar fi consimţit – iniţial – la încheierea contractului). Aceleaşi soluţii sunt aplicabile şi în ipoteza în care imposibilitatea folosirii este *totală*, dar doar *temporară*. În aceste două ultime ipoteze problema daunelor-interese se rezolvă la fel ca în cazul pieirii totale, adică după cum pieirea s-a produs fortuit sau din culpa uneia dintre părţi.

24. Desfiinţarea titlului locatorului. În ipoteza în care se desfiinţează dreptul locatorului în baza căruia acesta consimţise la locaţiune, art. 1.819 alin. (1) C. civ. stabileşte că încetează – de drept – şi contractul de locaţiune, deoarece locatorul nu mai este în măsură să asigure locatarului folosinţa lucrului (*resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*). Aceasta este situaţia atunci când, de exemplu, titlul proprietarului (locator) este anulat ori rezolvit, sau dacă acesta este evins printr-o acţiune în revendicare, ori dacă titlul locatarului principal s-a desfăcut prin expirarea termenului prevăzut în contract şi nu mai poate asigura sublocatarului (faţă de care acesta este locator) folosinţa lucrului etc.

Două precizări preliminare sunt necesare. În primul rând, în asemenea situaţii, încetarea locaţiunii nu produce efecte retroactive, ci numai pentru viitor, şi aceasta chiar şi atunci când desfiinţarea titlului locatorului operează retroactiv.[1] În al doilea rând, deşi încetarea locaţiunii se realizează de drept, nu întotdeauna această încetare va produce efecte de îndată.

Astfel, conform alin. (2) al 1.819 C. civ., *„Cu toate acestea, locaţiunea va continua să producă efecte şi după desfiinţarea titlului locatorului pe durata stipulată de părţi, fără a se depăşi un an de la data desfiinţării*

terese doar *„[d]acă legea nu prevede altfel sau părţile nu convin contrariul [...]"*. Aceeaşi concluzie rezultă şi din art. 1.634 alin. (2) C. civ.

[1] În acest sens, R. Dincă, *op. cit.*, p. 197.

titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună-credinţă la încheierea locaţiunii". Aceasta înseamnă că terţul în favoarea căruia s-a desfiinţat titlul locatorului iniţial are obligaţia de a conveni cu locatarul de bună-credinţă continuarea asigurării folosinţei lucrului în beneficiul acestuia din urmă pentru cel puţin un an de la desfiinţarea titlului[1], cu continuarea plăţii chiriei iniţiale şi a îndeplinirii de către ambele părţi a obligaţiilor reciproce născute din contractul de locaţiune iniţial. Acoperirea eventualelor prejudicii care îi sunt cauzate terţului-locator de aceste consecinţe negative poate fi solicitată de la locatorul iniţial.

În acest context pot căpăta aplicabilitate şi dispoziţiile art. 17 C. civ. (cu denumirea marginală „*Eroarea comună şi invincibilă*"): „*(1) Nimeni nu poate transmite sau constitui mai multe drepturi decât are el însuşi.*

(2) Cu toate acestea, când cineva, împărtăşind o credinţă comună şi invincibilă, a considerat că o persoană are un anumit drept sau o anumită calitate juridică, instanţa judecătorească, ţinând seama de împrejurări, va putea hotărî că actul încheiat în această stare va produce, faţă de cel aflat în eroare, aceleaşi efecte ca şi când ar fi valabil, afară de cazul în care desfiinţarea lui nu i-ar cauza niciun prejudiciu".

Literatura juridică de specialitate contemporană Codului civil de la 1864 a identificat şi alte situaţii în care contractul de locaţiune nu încetează de drept ca urmare a desfiinţării titlului locatorului[2] – iar aceste situaţii corespund şi reglementărilor astăzi în vigoare.

Astfel, o asemenea ipoteză este aceea a locaţiunii încheiate de uzufructuar în baza alin. (1) al art. 715 C. civ.[3], care permite uzufructuarului să închirieze (sau arendeze) bunul primit în uzufruct fără a fi necesară obţinerea consimţământului nudului proprietar[4], dar numai pe durata existenţei dreptului de uzufruct. La data încetării dreptului de uzufruct, nudul proprietar redobândeşte dreptul de folosinţă asupra bunului, desfiinţându-se titlul locatorului uzufructuar. Cu toate acestea, locaţiunea încheiată de uzufructuar, dacă este înscrisă în cartea funciară, nu va înceta de drept în baza

[1] Termenul maxim de un an se reduce corespunzător atunci când contractul de locaţiune iniţial expiră mai devreme.

[2] A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, 2001, pp. 200-201.

[3] Pentru analiza detaliată a art. 715 C. civ., a se vedea C. Bîrsan, *op. cit.*, 2020, pp. 311-312.

[4] A se vedea *supra*, nr. 4.

art. 1.819 alin. (1) C. civ., ci va rămâne opozabilă nudului proprietar până la expirarea duratei[1], dar nu mai mult de 3 ani de la încetarea uzufructului.[2]

Rămân valabile şi contractele încheiate de terţul dobânditor al imobilului ipotecat, chiar dacă el este evins, însă numai în situaţia în care contractul de locaţiune a fost încheiat cu bună-credinţă şi cu dată certă anterioară înscrierii notării urmăririi silite a imobilului în cartea funciară (art. 817 alin. (2) şi art. 859 alin. (1) C. pr. civ.)[3].

25. Înstrăinarea bunului dat în locaţiune. În cuprinsul acestei secţiuni, analiza priveşte înstrăinarea prin acte juridice *inter vivos*, cu titlu particular a bunului dat în locaţiune, iar nu şi transmisiunea *mortis causa*.[4] Textele legale aplicabile sunt, în principal, art. 1.811-1.815 C. civ., prin care se stabilesc regimuri juridice diferite după cum părţile contractului de locaţiune au convenit sau nu au convenit că înstrăinarea de către locator a bunului supus locaţiunii către un terţ dobânditor determină încetarea respectivului contract de locaţiune.

25.1. Conform art. 1.811 C. civ., în ipoteza în care locatorul înstrăinează lucrul închiriat (mobil sau imobil) şi nu există clauză contrară în cuprinsul contractului de locaţiune, dreptul locatarului este opozabil dobânditorului – chiar şi fără ca acesta din urmă să se fi obligat în acest sens – dacă sunt îndeplinite următoarele condiţii, după caz: a) în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă locaţiunea a fost notată în cartea funciară; b) în cazul imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locaţiunii este anterioară datei certe a înstrăinării; c) în cazul mobilelor supuse unor formalităţi de publicitate, dacă locatarul a îndeplinit aceste formalităţi; d) în cazul

---

[1] Precizăm că, potrivit art. 1.784 alin. (3) C. civ., *„Dacă legea nu dispune altfel, locaţiunile încheiate de persoanele care, potrivit legii, nu pot face decât acte de administrare nu vor depăşi 5 ani"*.

[2] Iar potrivit alin. (3) al aceluiaşi text legal: *„Reînnoirile de închirieri de imobile sau de arendări făcute de uzufructuar şi înscrise în cartea funciară înainte de expirarea contractelor iniţiale sunt opozabile proprietarului şi moştenitorilor săi pe o perioadă de cel mult 6 luni ori, după caz, de un an, dacă la data stingerii uzufructului nu au fost puse în executare. În niciun caz, locaţiunile nu pot dura mai mult de 3 ani de la data stingerii uzufructului"*.

[3] A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, 2001, p. 47.

[4] Pentru transmisiunea *mortis causa*, a se vedea *supra*, nr. 18.

celorlalte bunuri mobile, dacă la data înstrăinării bunul se afla în folosinţa locatarului.[1]

În oricare dintre aceste situaţii, dobânditorul *„se subrogă în toate drepturile şi obligaţiile locatorului care izvorăsc din locaţiune"* (alin. (1) al art. 1.813 C. civ.)[2] – ceea ce este caracteristic figurii juridice a cesiunii de contract de locaţiune (alin. (1) al art. 1.808 C. civ.)[3], rolul cedentului aparţinând locatorului iniţial, în timp ce dobânditorul lucrului închiriat este cesionar, iar locatarul este contractant cedat. Deoarece cesiunii de locaţiune i se aplică în mod corespunzător dispoziţiile generale ale art. 1.315-1.318 C. civ. privind cesiunea contractului, momentul realizării cesiunii este (potrivit distincţiilor făcute de art. 1.317 alin. (1) C. civ.) fie cel al notificării adresate locatarului, fie cel al acceptării de către acesta a cesiunii ce i se notifică. Se consideră că din modul de redactare a textului alin. (1) din art. 1.813 C. civ. rezultă implicit că locatarul (contractantul cedat) nu poate declara – în baza art. 1.318 alin. (2) C. civ. – că nu îl liberează pe locatorul iniţial (cedentul) de obligaţiile sale contractuale.[4] În schimb, alin. (2) al art. 1.813 C. civ. stabileşte *in terminis* că *„Locatorul iniţial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării"*.

Eventuala plată anticipată a chiriei efectuată de către locatar în beneficiul locatorului iniţial sau eventuala cesiune a creanţei privind chiria realizată de locatorul iniţial către un terţ nu poate fi opusă dobânditorului decât dacă în privinţa acestora au fost îndeplinite – înainte ca înstrăinarea să devină opozabilă locatarului – formalităţile de publicitate prin înscrierea la Arhiva Electronică de Garanţii Reale Imobiliare (pentru locaţiunea de bunuri mobile) sau prin notarea în cartea funciară (pentru locaţiunea de

[1] Dacă nu a fost interzis prin contractul principal de locaţiune, dobânditorul bunului este obligat să respecte şi sublocaţiunea (chiar şi atunci când acesta nu îndeplineşte, ea însăşi, condiţiile enumerate de art. 1.811), cât timp contractul principal pe care se bazează îi este opozabil în condiţiile art. 1.811 C. civ. Tot astfel, şi cesiunea locaţiunii îi este opozabilă dacă a fost notificată locatorului-cedent sau acceptată de acesta conform art. 1.317 alin. (1) C. civ.

[2] Această subrogare se produce şi în privinţa drepturilor izvorând din garanţiile date locatorului de către locatar pentru îndeplinirea obligaţiilor sale (conform art. 1.814 C. civ.).

[3] A se vedea *supra*, nr. 15 şi 17.

[4] În acest sens, a se vedea R. Dincă, *op. cit.*, p. 199, nota 2.

imobile), ori dacă plata anticipată sau cesiunea a fost cunoscută de către dobânditor pe altă cale (art. 1.815 C. civ.).[1]

Rezultă că, atunci când nu s-a prevăzut prin clauză specială în cuprinsul contractului de locaţiune că înstrăinarea *inter vivos* a bunului determină încetarea locaţiunii, contractul respectiv nu încetează. Nu mai puţin, acest contract nu va fi opozabil dobânditorului de bună-credinţă al bunului (faţă de care nu va mai produce efecte juridice, fiind *res inter alios acta*) în ipoteza în care la data înstrăinării nu erau îndeplinite condiţiile enumerate de art. 1.811 C. civ. Aşa fiind, noul titular al dreptului asupra bunului obiect al locaţiunii nu va avea poziţia juridică de locator (cesionar al contractului de locaţiune), putând decide să îi solicite locatarului predarea bunului (de exemplu, prin acţiunea în revendicare). Ca urmare a acestei evicţiuni, locatarul va putea declanşa împotriva locatorului iniţial acţiunea în garanţie pentru evicţiune[2], în măsura în care sunt îndeplinite toate condiţiile prevăzute de lege în acest sens. De exemplu, garanţia pentru evicţiune nu va opera dacă se face dovada că locatarul este cel răspunzător pentru neîndeplinirea formalităţilor de publicitate enumerate de art. 1.811 C. civ. în vederea asigurării opozabilităţii locaţiunii.

25.2. Dispoziţiile art. 1.812 C. civ. stabilesc că, în ipoteza în care părţile contractului de locaţiune convin astfel, locaţiunea încetează în cazul înstrăinării bunului dat în locaţiune. Cu toate acestea, locaţiunea rămâne opozabilă dobânditorului, care însă o poate denunţa unilateral în condiţiile art. 1.816 C. civ.[3]. În acest scop, dobânditorul trebuie să îi notifice locatarului survenirea înstrăinării, acordându-i un termen de preaviz de două ori mai mare decât cel care s-ar fi aplicat notificării denunţării contractului, conform alin. (2) al art. 1.816 C. civ. Locatarul căruia i s-a comunicat încetarea contractului cu respectarea acestor prevederi legale nu are drept la despăgubire nici împotriva locatorului, nici împotriva dobânditorului.

25.3. În toate ipotezele analizate, locatarul trebuie să respecte contractul de locaţiune (chiar dacă nu sunt îndeplinite condiţiile stabilite de art. 1.811

---

[1] Pentru dezvoltări privind cesiunea chiriilor, a se vedea I.F. Popa, *Cesiunea chiriilor, cesiunea locaţiunii şi cesiunea de creanţă*, în RRDP nr. 3/2017, p. 229 şi urm.

[2] A se vedea *supra*, nr. 10.2.

[3] A se vedea *supra*, nr. 19.

C. civ.), dacă această respectare este cerută de dobânditor, deoarece facultatea de a invoca inopozabilitatea contractului aparţine numai dobânditorului (cu excepţia cazului în care s-a prevăzut în contractul de locaţiune încetarea acestuia în caz de înstrăinare, de drept sau la cererea locatarului). Întrucât prin efectul art. 1.813 C. civ. dobânditorul se substituie în drepturile şi obligaţiile locatorului-înstrăinător de la data dobândirii (fără efect retroactiv), acesta are dreptul să pretindă şi chiria, dar numai de la această dată, neavând niciun drept asupra ratelor devenite exigibile anterior şi neplătite, dacă aceste creanţe nu au făcut obiectul unei cesiuni sau subrogaţii speciale[1], şi nici să ceară rezilierea contractului pentru neexecutare de obligaţii în trecut.

În sfârşit, art. 130 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil dispune că, daca formalităţile de opozabilitate nu au fost îndeplinite cu privire la un contract de locaţiune în curs de executare la data intrării în vigoare a Codului civil şi bunul dat în locaţiune este înstrăinat după această dată, contractul de locaţiune este opozabil dobânditorului numai dacă sunt îndeplinite formalităţile prevăzute la art. 1.811 C. civ.

[1] A se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, 2001, p. 203.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul IV
Contractul de închiriere a locuinţei

Secţiunea I
Noţiuni introductive

1. Definiţia contractului de închiriere a locuinţei. Caractere juridice. Închirierea locuinţei este un contract prin care o persoană, numită locator, se obligă să asigure unei alte persoane, numită chiriaş (sau locatar), folosinţa temporară, totală sau parţială, *a unei locuinţe*, în schimbul unei sume de bani numită chirie.

Ca şi locaţiunea, închirierea este un contract sinalagmatic (bilateral), cu titlu oneros, comutativ, consensual, cu executare succesivă, care transmite dreptul de folosinţă temporară a locuinţei.

Rezultă că închirierea se deosebeşte de locaţiunea de drept comun prin obiectul ei specific: *locuinţa*. Astfel fiind, închirierea de locuinţe nu poate fi calificată un contract special distinct, ci numai *o varietate* a contractului de locaţiune de drept comun. În consecinţă, contractului de închiriere îi sunt aplicabile dispoziţiile dreptului comun referitoare la locaţiune, în măsura în care legislaţia din materia închirierii locuinţelor nu conţine norme speciale [art. 72 din Legea locuinţei nr. 114/1996 şi art. 1.778 alin. (2) C. civ.].

2. Reglementare. Principalele acte normative aplicabile în materia închirierii locuinţelor sunt: Codul civil (art. 1.824-1.835, *„Reguli particulare în materia închirierii locuinţelor"*), Legea locuinţei nr. 114/1996[1], H.G. nr. 1275/2000 privind aprobarea Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996[2], O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe[3].

---

[1] Legea locuinţei nr. 114/1996 a fost republicată în M. Of. nr. 393 din 31 decembrie 1997 şi modificată de mai multe ori.

[2] Publicată în M. Of. nr. 690 din 22 decembrie 2000 şi modificată de mai multe ori.

[3] Publicată în M. Of. nr. 148 din 8 aprilie 1999 şi aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 241/2001.

Legea locuinţei nr. 114/1996 a abrogat legislaţia locativă anterior în vigoare: Legea nr. 5/1973 privind administrarea fondului locativ şi reglementarea raporturilor dintre proprietari şi chiriaşi, Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 860/1973, precum şi orice alte dispoziţii contrare prevederilor din Legea nr. 114/1996 (art. 73). Continuă însă să fie aplicabile dispoziţiile existente în legi speciale[1], potrivit cărora partea contractantă (chiriaşul sau

---

Alte acte normative cu incidenţă în materia închirierii locuinţelor sunt următoarele:

– Legea nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe, cu modificările şi completările ulterioare;

– Legea nr. 406/2001 privind acordarea unor drepturi persoanelor care au avut calitatea de şef al statului român şi legislaţia subsecventă referitoare la atribuirea destinaţiei de reşedinţă, pentru persoanele care au avut calitatea de şef al statului român, unor imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat";

– Legea nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor;

– Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi administraţiei publice nr. 1058/2019 privind aprobarea conţinutului-cadru al statutului asociaţiei de proprietari şi al regulamentului condominiului;

– Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;

– Legea nr. 562/2004 privind autorizarea instituţiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică şi securitate naţională de a vinde personalului propriu unele locuinţe de serviciu pe care acestea le au în administrare;

– Legea nr. 341/2004 a recunoştinţei pentru victoria Revoluţiei Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Braşov din noiembrie 1987 şi pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni – august 1977, cu modificările ulterioare, şi Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 341/2004 (aprobate prin H.G. nr. 1412/2004);

– H.G. nr. 60/2005 privind organizarea şi funcţionarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat", cu modificările ulterioare;

– Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989;

– Normele metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, aprobate prin H.G. nr. 250/2007;

– O.U.G. nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafeţe locative cu destinaţia de locuinţe, aprobată prin Legea nr. 48/2015.

[1] Pentru unele dispoziţii anterioare Legii nr. 114/1996 cu incidenţă în materie, a se vedea şi:

– Decretul-Lege nr. 24/1990 privind sancţionarea ocupării abuzive a locuinţelor din fondul locativ de stat;

locatorul) beneficiază de drepturi mai favorabile (referitoare la raporturile locative şi a celor conexe acestora) decât cele prevăzute de Legea nr. 114/1996 (art. 71). Unele dispoziţii din Legea nr. 114/1996 relative la închirierea locuinţelor (art. 21-33) au fost abrogate expres prin art. 230 lit. s) din Legea nr. 71/2011. În sfârşit, în completarea legislaţiei locative se aplică dispoziţiile Codului civil privind contractul de locaţiune [art. 72 din Legea nr. 114/1996 şi art. 1.778 alin. (2) C. civ.].

3. Domeniu de aplicare. Legislaţia locativă este aplicabilă numai contractelor de închiriere având ca obiect o locuinţă – definită de Legea nr. 114/1996 ca fiind „o construcţie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare, care satisface cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii" [art. 2 lit. a)] –, inclusiv curtea şi grădina închiriată odată cu suprafaţa locativă (Anexa nr. 8 la Normelor metodologice pentru punerea în aplicare a prevederilor Legii locuinţei nr. 114/1996).

Aceste dispoziţii nu sunt aplicabile în ipoteza în care contractul are ca obiect un alt imobil, cum ar fi, de exemplu, curtea sau garajul închiriat pentru parcarea sau adăpostirea autovehiculului ori în alt scop, spaţiile comerciale sau cele având altă destinaţie decât aceea de locuinţă (pentru care se aplică dreptul comun, şi anume art. 1.777 şi urm. C. civ.). Legislaţia locuinţei nu este aplicabilă nici în cazul închirierii unei case de vacanţă, definită de lege ca „locuinţă ocupată temporar, ca reşedinţă secundară, destinată odihnei şi recreerii" [art. 2 lit. h)]. Aceasta, fiind destinată ocupării

– Legea nr. 85/1992 (republicată în 1998) privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat;

– H.G. nr. 521/1992 privind realizarea, administrarea şi repartizarea fondului de locuinţe pentru Ministerul Apărării Naţionale, Ministerul de Interne şi Serviciul Român de Informaţii şi H.G. nr. 235/1998 pentru extinderea prevederilor din H.G. nr. 521/1992;

– Legea nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafeţe locative;

– Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţie de locuinţe, trecute în proprietatea statului;

– H.G. nr. 20/1996 (republicată în 1997) pentru stabilirea normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului.

temporare de scurtă durată, în scop de odihnă şi recreere, iar nu „locuirii" cu caracter de continuitate, nu intră sub incidenţa legislaţiei locuinţei. De altfel, dispoziţiile Legii nr. 114/1996 şi cele speciale din Codul civil vizează numai închirierea de „locuinţe", iar nu şi de case de vacanţă[1].

Legislaţia locuinţei este, evident, inaplicabilă în cazul suprafeţelor locative cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă, pentru care există o reglementare specială. Astfel, potrivit Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unităţilor economice de stat ca regii autonome şi societăţi comerciale, închirierea suprafeţelor locative vizate de acest act normativ (unităţi economice şi alte bunuri din proprietatea statului) nu se poate face potrivit legislaţiei locuinţei, ci pe bază de licitaţie, în conformitate cu aceste reglementări[2]. Tot astfel, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local şi se face pe bază de licitaţie publică (art. 332 şi urm. din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ[3]).

---

[1] În acelaşi sens, a se vedea: M.-L. Belu Magdo, *Locaţiunea în noul Cod civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 72; Fl. Moţiu, *Contractele speciale*, ed. a 7-a, revăzută şi adăugită, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2017, p. 180. În sensul posibilităţii aplicării legii şi în cazul caselor de vacanţă, a se vedea F. Ţuca, *Legea locuinţei nr. 114/1996, temei al legislaţiei locative*, Ed. All, Bucureşti, 1997, p. 60.

[2] Reglementarea concesionării, închirierii şi locaţiei gestiunii bunurilor ce aparţin societăţilor comerciale cu capital de stat şi regiilor autonome se completează cu dispoziţiile cuprinse în Codul civil (CSJ, s. com., dec. nr. 4454/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 373-374. A se vedea şi *supra*, cap. III, nr. 2). Pentru amănunte, a se vedea: S. David, *Contractul de închiriere şi contractul de locaţie a gestiunii*, în Dreptul nr. 10-11/1991, pp. 32-42; D. Chirică, *Regimul juridic aplicabil închirierii suprafeţelor locative cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă*, în Dreptul nr. 4/1993, pp. 27-36; *idem*, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Cordial, Cluj-Napoca, 1994, pp. 213-219, şi Ed. Lumina Lex, 1997, p. 198; CSJ, s. com., dec. nr. 116/1992, în Dreptul nr. 5-6/1993, p. 132; *idem*, dec. nr. 432/1991, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 495-498; *idem*, dec. nr. 122/1992, *ibidem*, pp. 493-494; CSJ, s. cont. adm., dec. nr. 157/1992, *ibidem*, pp. 614-616; CSJ, s. cont., dec. nr. 154/1993, în *Jurisprudenţa CSJ 1993*, pp. 243-245; *idem*, dec. nr. 71/1993, în Dreptul nr. 9/1993, p. 78; *idem*, dec. nr. 276/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 77; CSJ, s. com., dec. nr. 1302/1997, în *Jurisprudenţa CSJ 1997*, pp. 432-434.

[3] Publicată în M. Of. nr. 555 din 5 iulie 2019.

Secţiunea a II-a
Încheierea contractului de închiriere

§1. Contractul de închiriere, ca temei juridic al folosinţei locuinţei

4. Precizări prealabile. În vederea naşterii raporturilor de închiriere şi ocupării locuinţei de către chiriaş, deşi legea nu prevede expres[1], este necesară încheierea contractului de închiriere. Actele premergătoare încheierii contractului (cum ar fi o promisiune de locaţiune, *actul de repartizare* a locuinţei sociale sau de necesitate ori a altor locuinţe din fondul locativ de stat eliberat de consiliul local – art. 22 şi art. 30 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000) ori alte acte[2] nu dau naştere raporturilor de închiriere şi, ca atare, nu îndreptăţesc pe chiriaş să ocupe locuinţa.

Potrivit art. 30 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, în vederea soluţionării cererilor privind *repartizarea unei locuinţe cu chirie din fondul locativ de stat*, autorităţile administraţiei publice locale vor asigura măsurile necesare pentru luarea în evidenţă a solicitărilor primite şi analizarea acestora în comisiile sociale constituite la nivelul consiliului local. În acest scop vor stabili şi vor da publicităţii, prin afişare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează asemenea locuinţe.

Criteriile de bază pentru stabilirea modului de soluţionare a cererilor primite şi a ordinii de prioritate în rezolvarea acestora vor fi următoarele: a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor; b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitantul; c) starea sănătăţii soţilor sau a unor membri ai familiei; d) venitul mediu net lunar pe membru de familie; e) vechimea cererii.

Vor avea prioritate în cadrul fiecărui criteriu familiile de tineri şi cele cărora li se pot acorda punctaje speciale pentru cazuri mai deosebite, cum ar fi: evacuaţi din locuinţă în virtutea unor prevederi contractuale sau legale care nu ţin de voinţa şi de comportamentul acestora, repatriaţi, tineri din case de ocrotire socială, locatari ai unor locuinţe care nu mai prezintă siguranţă în exploatare, funcţionari publici transferaţi în interes de serviciu.

---

[1] În art. 14 din Legea nr. 5/1973 s-a prevăzut expres că „Locuinţa poate fi ocupată numai după încheierea contractului de închiriere".

[2] Nici menţiunile din actul de identitate privind domiciliul sau reşedinţa nu constituie titlu locativ. Mutaţia în actul de identitate poate fi interpretată ca expresie a tolerării folosinţei (a se vedea TS, s. civ., dec. nr. 94/1983, în CD 1983, pp. 51-53).

Criteriile de repartizare a locuinţelor din fondul locativ de stat nu sunt limitative; la acestea se pot adăuga de către consiliile locale şi alte criterii, *în funcţie de situaţiile specifice existente pe plan local.*

Urmează deci să analizăm problemele speciale, derogatorii de la locaţiunea de drept comun, care se pun în legătură cu încheierea contractului de închiriere (privind părţile contractante, forma şi obiectul contractului, termenul închirierii)[1].

§2. Părţile contractante

5. Locatorul. De regulă, închirierea locuinţelor se face – în calitate de locator – de către *proprietar*, persoană fizică sau persoană juridică.

Deoarece contractul de închiriere nu este translativ de proprietate, el poate fi încheiat şi de către titularul unui alt drept real (de exemplu, *uzufructuar*) sau chiar de creanţă (de exemplu, *locatar*), dacă prerogativele pe care le are asupra locuinţei îi conferă această posibilitate[2], cu sau fără încuviinţarea proprietarului.

În cazul locuinţelor proprietatea statului sau unităţilor administrativ-teritoriale, contractul poate fi încheiat de către persoana juridică ce are în administrare imobilul în cauză sau de către organul prevăzut de lege (de exemplu, regia autonomă care administrează locuinţele de protocol, primarul sau împuternicitul său în cazul locuinţelor sociale etc.)[3].

Uneori, calitatea de locator o are *asociaţia de proprietari*. Astfel, potrivit art. 38 alin. (2) din Legea nr. 196/2018 privind înfiinţarea, organizarea şi funcţionarea asociaţiilor de proprietari şi administrarea condominiilor[4], părţile comune pot fi utilizate de către terţi, persoane fizice sau juridice de drept public şi/sau privat, numai ca urmare a hotărârii adunării generale a

---

[1] Pentru locuinţele sociale şi a celor de necesitate, a se vedea contractul-cadru (model) de locaţiune pentru suprafeţele cu destinaţie de locuinţă, în Anexa nr. 8 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000.

[2] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 4.

[3] Pentru închirierea de către Regia Autonomă „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" a suprafeţelor locative aflate în patrimoniul acesteia, a se vedea H.G. nr. 60/2005 privind organizarea şi funcţionarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat".

[4] Publicată în M. Of. nr. 660 din 30 iulie 2018 şi intrată în vigoare la 28 septembrie 2018.

asociaţiei de proprietari, adoptată cu acordul a două treimi din numărul total al proprietarilor din condominiu şi cu acordul tuturor proprietarilor direct afectaţi de vecinătate, în baza unui contract de închiriere, de folosinţă sau de concesiune, *semnat de preşedinte în numele asociaţiei* şi avizat de cenzor/comisia de cenzori.

O menţiune trebuie să facem în privinţa unei *locuinţe care constituie bun comun al soţilor*. Astfel, în regimul comunităţii legale, în baza art. 345 alin. (2) C. civ., fiecare soţ poate încheia singur cu un terţ un contract de închiriere a locuinţei cu privire la oricare dintre imobilele bunuri comune care au destinaţia de locuinţă. Prin excepţie, potrivit art. 322 alin. (1) C. civ., „Fără consimţământul scris al celuilalt soţ, niciunul dintre soţi, chiar dacă este proprietar exclusiv, nu poate dispune de drepturile asupra locuinţei familiei şi *nici nu poate încheia acte prin care ar fi afectată folosinţa acesteia*"[1]. Altfel spus, un singur soţ nu poate închiria *locuinţa familiei* unui terţ fără acordul scris al celuilalt soţ[2].

6. Locatarul (chiriaşul). Persoana care încheie contractul în vederea dobândirii dreptului de folosinţă are calitatea de chiriaş, de titular al contractului de închiriere.

Evident, contractul de închiriere poate fi încheiat, în calitate de locatar, şi de mai multe persoane (de exemplu, soţi, fraţi, concubini, colegi, prieteni etc.), caz în care ele devin *cotitulare* ale contractului de închiriere şi răspund de executarea obligaţiilor locative potrivit regulilor care guvernează obligaţiile cu pluralitate de subiecte, şi anume: în principiu, obligaţiile (de exemplu, de plată a chiriei, a despăgubirilor datorate pentru deteriorarea locuinţei etc.) sunt conjuncte (divizibile), afară numai dacă în contract s-a

[1] Pentru amănunte privind locuinţa familiei, a se vedea: M. Avram, *Drept civil. Familia*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2013, pp. 202-2011; C. Nicolescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, pp. 371-378.

[2] În privinţa *sancţiunii*, art. 322 alin. (4) C. civ. prevede că „Soţul care nu şi-a dat consimţământul la încheierea actului poate cere *anularea* lui în termen de un an de la data la care a luat cunoştinţă despre acesta, dar nu mai târziu de un an de la data încetării regimului matrimonial", iar potrivit alin. (5) al aceluiaşi articol, „În lipsa notării locuinţei familiei în cartea funciară, soţul care nu şi-a dat consimţământul nu poate cere anularea actului, ci *numai daune-interese de la celălalt soţ*, cu excepţia cazului în care terţul dobânditor a cunoscut, pe altă cale, calitatea de locuinţă a familiei".

prevăzut solidaritatea între debitori (art. 1.443 şi urm. C. civ.) sau indivizibilitatea (art. 1.425 C. civ.) ori este vorba de obligaţii care au un obiect indivizibil (art. 1.424 C. civ.; de exemplu, obligaţia efectuării reparaţiilor locative, folosirea locuinţei potrivit destinaţiei etc.).

Precizăm însă că dreptul locativ se dobândeşte nu numai de către titularul (titularii) contractului, dar şi de către alte persoane prevăzute în contract care urmează să locuiască împreună cu titularul în baza unui drept de folosinţă *derivat* din dreptul titularului contractului de închiriere. Mai mult decât atât, Codul civil [art. 1.834 alin. (2)] prevede în favoarea unora dintre aceste persoane şi beneficiul continuării raportului de închiriere chiar şi în lipsa titularului. Astfel, după cum vom vedea[1], în cazul decesului titularului contractului de închiriere, descendenţii şi ascendenţii chiriaşului au dreptul, în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menţionaţi în contract şi dacă au locuit împreună cu chiriaşul. Fiind vorba de „continuarea" închirierii, efectele se vor produce în condiţiile şi pe perioada prevăzute în contract.

În lumina celor arătate, mai sunt necesare unele precizări referitoare la *poziţia juridică a soţului titularului contractului de închiriere.* Astfel, potrivit art. 323 alin. (1) C. civ., „În cazul în care locuinţa este deţinută în temeiul unui contract de închiriere, fiecare soţ are *un drept locativ propriu*, chiar dacă numai unul dintre ei este titularul contractului ori contractul este încheiat înainte de căsătorie". Aşadar, nu are importanţă cine are calitatea de titular al contractului de închiriere; celălalt soţ are un *drept locativ propriu şi egal cu cel al titularului contractului de închiriere.* În sistemul noului Cod civil, „locuinţa astfel deţinută capătă regimul juridic special al locuinţei familiei, prevăzut de art. 322 C. civ."[2]. Împărtăşim şi opinia exprimată în doctrină[3] în sensul că „întrucât textul instituie o normă care ţine de regimul primar imperativ, apreciem că nu este posibilă încheierea unei convenţii contrare, prin care soţii să stipuleze, de exemplu, că numai unul dintre ei ar avea drepturi locative".

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 34.

[2] C. Nicolescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 379.

[3] M. Avram, *op. cit.*, p. 204. A se vedea şi C. Nicolescu, *op. cit.*, p. 379.

Potrivit art. 31 din Legea nr. 71/2011, „Dispoziţiile art. 323 din Codul civil sunt aplicabile contractelor de închiriere încheiate după intrarea în vigoare a Codului civil". În cazul contractelor de închiriere încheiate *anterior* intrării în vigoare a Codului civil, se aplică prevederile Legii nr. 114/1996, care a consacrat un sistem diferit. Astfel, în situaţia în care contractul de închiriere fusese încheiat numai de către unul dintre soţi – în timpul căsătoriei sau înainte de căsătorie –, soţul lui putea deveni titular de contract (putea „continua închirierea", contractul de închiriere „se transfera" – art. 27 din Legea nr. 114/1996 şi art. 12 din O.U.G. nr. 40/1999) *numai în absenţa sau decesul titularului de contract*, asemănător altor persoane prevăzute de lege. Cu alte cuvinte, soţul titularului de contract avea un *drept de folosinţă derivat* din dreptul titularului contractului de închiriere, iar nu un drept locativ propriu şi egal cu cel al acestuia. Evident, dacă soţii erau cotitulari de contract, aveau drepturi locative proprii şi egale, iar soţul rămas în locuinţă continua folosinţa în această calitate (de titular al contractului).

§3. Forma contractului de închiriere

7. Caracterul consensual al contractului. Legislaţia locativă nu prevede o anumită formă pe care ar trebui să o îmbrace contractul de închiriere. În lumina art. 1.781 C. civ.[1], închirierea locuinţei este un *contract consensual*. Practic, închirierea locuinţelor urmează să se facă printr-un contract scris, care trebuie înregistrat la organul fiscal competent. Înregistrarea se face, pe de o parte, pentru stabilirea impozitului aferent veniturilor din chirii pe care locatorul trebuie să îl plătească, iar pe de altă parte, întrucât contractele de închiriere încheiate prin înscris sub semnătură privată care au fost înregistrate la organele fiscale constituie *titluri executorii* pentru plata chiriei şi pentru executarea obligaţiei de restituire a bunului la expirarea termenului[2].

Întrucât cerinţa formei scrise şi înregistrarea la organele fiscale nu este prevăzută pentru validitatea actului (sub sancţiunea nulităţii absolute),

[1] „Contractul de locaţiune se consideră încheiat îndată ce părţile au convenit asupra bunului şi preţului."

[2] Pentru amănunte, a se vedea cap. III, nr. 13 şi 20.

trebuie să ajungem la concluzia că formalităţile sunt necesare numai *ad probationem*[1].

Având în vedere regulile din dreptul comun (art. 309 C. pr. civ.), considerăm că, dacă valoarea obiectului contractului este mai mare de 250 lei, în lipsa probei scrise şi dacă nu s-a început executarea contractului (verbal încheiat), dovada cu martori nu poate fi admisă. În schimb, în situaţia în care contractul este în curs de executare, nu excludem posibilitatea dovedirii cu martori sau prezumţii dacă există un început de dovadă scrisă (de exemplu, chitanţe de plată a chiriei)[2] ori partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-şi întocmi un înscris pentru dovedirea contractului de închiriere. Iar când contractul încheiat verbal este în curs de executare şi, în lipsă de chitanţă, există neînţelegeri cu privire la chirie, ea urmează să fie stabilită potrivit dispoziţiilor privitoare la stabilirea preţului vânzării (art. 1.780 C. civ.)[3].

---

[1] În materie de locaţiune, numai arendarea este un contract solemn, forma scrisă fiind prevăzută de lege pentru valabilitatea contractului de arendare (sub sancţiunea nulităţii absolute) – art. 1.838 alin. (1) C. civ. A se vedea *infra*, cap. V, nr. 4.

[2] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 1366/1971, în CD 1971, p. 96. În practică s-a decis că inexistenţa unui înscris care să constate operaţiunea juridică realizată între părţi nu poate conduce la concluzia că nu s-au stabilit raporturi de locaţiune, întrucât în această materie forma scrisă este prevăzută doar *ad probationem*, şi nu *ad validitatem*. Adeverinţele şi chitanţele emise de pârâtă odată cu încasarea chiriei constituie un început de dovadă scrisă, care, coroborate cu declaraţiile date de martori, cu prezumţii rezultate din împrejurarea că reclamantul ocupă efectiv spaţiul în litigiu şi achită în mod regulat chiria, fac dovada raporturilor locative dintre părţi (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2918/2001, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 120-122; C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 2318/2003, în *Practică judiciară civilă 2003-2004*, pp. 132-136; TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 490/2003, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 2000-2003*, pp. 138-140).

[3] Pentru amănunte privind stabilirea preţului în cadrul contractului de vânzare, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, 2017, pp. 103-111.

Opozabilitatea contractului de închiriere faţă de terţi (în special faţă de dobânditorul imobilului închiriat) este guvernată – în lipsă de dispoziţii speciale – de regulile dreptului comun (art. 1.811 C. civ.). A se vedea *supra*, cap. III, nr. 25.

§4. Obiectul contractului de închiriere

8. Locuinţa închiriată. Aşa cum am precizat[1], dispoziţiile legislaţiei locative sunt aplicabile numai dacă bunul închiriat este *o locuinţă* (camere de locuit, cu dependinţele, dotările şi utilităţile necesare), inclusiv curtea şi grădina închiriate odată cu suprafaţa locativă.

Locuinţa închiriată, anexele şi dotările aferente, cu inventarul corespunzător, trebuie să fie prevăzute în contract, precizându-se condiţiile de folosire a părţilor comune, inclusiv părţile aflate în coproprietate (proprietatea indiviză a locatorului cu alte persoane – Anexa nr. 8 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, aplicabile, *prin analogie*, în cazul tuturor contractelor de închiriere a locuinţei)[2].

9. Chiria. Contractul de închiriere fiind un contract sinalagmatic şi cu titlu oneros, părţile trebuie să determine cuantumul chiriei lunare (evaluarea în bani a chiriei plătite în natură), regulile de modificare a acesteia şi modul de plată[3]. Dacă folosinţa locuinţei se transmite cu titlu gratuit sau chiria a fost prevăzută în mod fictiv ori este derizorie, contractul nu mai este de închiriere, ci *de comodat*, în măsura în care condiţiile de validitate ale acestui contract sunt îndeplinite.

În ceea ce priveşte determinarea cuantumului chiriei, regula este aceea că părţile vor negocia cuantumul acesteia. Această idee pare să fie avută în vedere şi prin referirea Legii nr. 114/1996 la „închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei" [art. 2 lit. c)]. Prin urmare, chiria se stabileşte prin liberul

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 3.

[2] Art. 1.829 alin. (1) C. civ. prevede că „În clădirile cu mai multe apartamente, chiriaşii au dreptul de a întrebuinţa părţile şi instalaţiile de folosinţă comună ale clădirii potrivit cu destinaţia fiecăreia".

În practică s-a decis că locatarul este îndreptăţit să folosească părţile comune care asigură exercitarea normală a dreptului asupra suprafeţei locuibile şi dependinţelor – cum ar fi intrările şi scara interioară, curtea necesară folosinţei locuinţei şi anexelor ei (nu şi pentru parcarea de autovehicule) – chiar dacă în contractul de închiriere nu este prevăzut acest drept. A se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 1598/1981, în CD 1981, p. 91; *idem*, dec. nr. 375/1972, în CD 1972, p. 129.

[3] Ascunderea bunului ori a sursei impozabile sau taxabile se pedepseşte ca evaziune fiscală, potrivit art. 9 din Legea nr. 241/2005 pentru prevenirea şi combaterea evaziunii fiscale.

acord dintre părţile contractante, cu excepţia locuinţelor pentru care prin lege specială se stabileşte nivelul maxim al chiriei, diferenţiat pe categorii de localităţi şi pe zone.

În acest sens, prin art. 26 din O.U.G. nr. 40/1999 (astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 241/2001) s-a stipulat că pentru locuinţele care aparţin domeniului public sau privat al statului ori al unităţilor administrativ-teritoriale ale acestuia, pentru locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi căminele pentru salariaţi ai societăţilor comerciale, companiilor şi societăţilor naţionale şi ai regiilor autonome, chiria se calculează pornindu-se de la un tarif de bază lunar[1] (de exemplu, pentru suprafaţa locuibilă, un tarif de 0,84 lei/mp)[2], prin aplicarea unui coeficient (de 3,5-0,5) diferenţiat pe categorii de localităţi şi pe zone (deci pentru suprafaţa locuibilă – între 2,94-0,42 lei/mp). Pentru camerele situate la subsol, demisol sau în mansarde aflate direct sub acoperiş, pentru locuinţele lipsite de instalaţii de apă, canal, electricitate sau construite din materiale de construcţii inferioare cum este paianta, tariful de bază se reduce cu procentele prevăzute de lege (între 10 şi 15%)[3].

Nivelul maxim al chiriei pentru locuinţele prevăzute la art. 26 şi terenul aferent acestora nu poate depăşi 15% din venitul net lunar pe familie în cazul în care venitul mediu net lunar pe membru de familie nu depăşeşte salariul mediu net lunar pe economie (de exemplu, în ipoteza unei familii compuse din soţi şi 2 copii, care realizează un venit net lunar pe membru de familie de 1.250 lei, chiria nu poate depăşi suma de 750 lei). În cazul în care venitul net lunar pe membru de familie se situează între venitul mediu net lunar pe economie şi dublul acestuia, nivelul maxim al chiriei lunare nu poate depăşi 25% din venitul net lunar pe familie (de exemplu, în cazul unei familii compuse din soţi şi 2 copii, care realizează un venit net lunar pe membru de familie de 4.000 lei, chiria nu poate depăşi 4.000 lei pe lună)[4].

---

[1] Tariful de bază lunar al chiriei a fost actualizat prin H.G. nr. 310/2007, publicată în M. Of. nr. 217 din 30 martie 2007.

[2] Tariful de bază lunar al chiriei (lei/m^2) se actualizează în funcţie de rata anuală a inflaţiei, prin hotărâre a Guvernului, până la data de 31 ianuarie a fiecărui an [art. 27 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999].

[3] Pentru amănunte şi pentru calculul chiriei pentru dependinţe, curţi şi grădini şi pentru locuinţe sociale, a se vedea art. 26-30 din O.U.G. nr. 40/1999, valorile fiind actualizate prin H.G. nr. 310/2007.

[4] Potrivit art. 20 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 448/2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap (republicată în M. Of. nr. 1 din 3 ianuarie

Potrivit art. 31 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999, chiriaşul este obligat să aducă la cunoştinţă proprietarului, în termen de 30 de zile, orice modificare a venitului net lunar pe familie, de natură să determine mărimea chiriei, sub sancţiunea rezilierii contractului.

În cazul familiilor cu venituri reduse, pentru calculul chiriei se ţine seama de „venitul net lunar pe familie". Prin „familie", în sensul O.U.G. nr. 40/1999 se înţelege soţul, soţia, copiii, părinţii soţilor, precum şi ginerii, nurorile şi copiii acestora, dacă locuiesc şi gospodăresc împreună (art. 32[1]).

§5. Termenul închirierii. Dreptul la reînnoirea contractului şi dreptul de preferinţă al chiriaşului

10. Termenul stabilit prin voinţa părţilor. Nici Codul civil şi nici Legea nr. 114/1996 nu prevăd durata contractului de închiriere a locuinţei. Rezultă că termenul pentru care se face închirierea *este lăsat la aprecierea părţilor.* Spre deosebire de unele legislaţii străine care prevăd o durată minimală pentru închirierile de locuinţe, legislaţia noastră locativă nu stabileşte, cu caracter de principiu, nicio limită minimă[1].

2008), persoanele cu handicap grav beneficiază de *scutirea de la plata chiriei* pentru suprafeţele locative cu destinaţie de locuinţe deţinute de stat sau de unităţile administrativ-teritoriale ale acestuia şi care sunt în folosinţa acestor persoane.

Tot astfel, persoanele care au calitatea de Luptător pentru Victoria Revoluţiei din Decembrie 1989 şi urmaş de erou-martir (în accepţiunea Legii nr. 341/2004 a recunoştinţei pentru victoria Revoluţiei Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Braşov din noiembrie 1987 şi pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni – august 1977) beneficiază de stabilirea chiriei la *nivelul minim prevăzut de lege pentru locuinţele din fondul locativ de stat* [art. 5 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 341/2004].

În cazul contractelor de închiriere încheiate în temeiul Legii nr. 152/1998 privind înfiinţarea Agenţiei Naţionale pentru Locuinţe (republicată în M. Of. nr. 740 din 21 octombrie 2011 şi modificată de mai multe ori), chiria se stabileşte *potrivit criteriilor prevăzute de art. 8 din această lege.*

[1] Prin reglementări speciale pot fi stabilite durate minimale. De exemplu, potrivit art. 8 alin. (4) din Legea nr. 152/1998, contractele de închiriere având ca obiect locuinţe pentru tineri se încheie pe o durată de *5 ani* de la data repartizării locuinţei, iar potrivit alin. (5), după expirarea perioadei contractuale iniţiale, prelungirea contractului de închiriere se face, succesiv, pe perioade de câte *un an.*

În privinţa duratei, sunt aplicabile şi în materia contractului de închiriere a locuinţei dispoziţiile dreptului comun. Astfel, durata contractului poate fi *şi nedeterminată*, dar nu poate fi perpetuă, veşnică. Potrivit art. 1.783 C. civ., „Locaţiunile nu se pot încheia pentru o perioadă mai mare de 49 de ani. Dacă părţile stipulează un termen mai lung, acesta se reduce *de drept* la 49 de ani".

În legătură cu termenul, art. 1.785 C. civ. prevede că dacă în contract părţile nu au arătat durata locaţiunii, *fără a-şi fi dorit să contracteze pe o durată nedeterminată*, în lipsa uzanţelor, locaţiunea se consideră încheiată: i) pentru un an, *în cazul locuinţelor nemobilate* sau spaţiilor pentru exercitarea activităţii unui profesionist; ii) pe durata corespunzătoare unităţii de timp pentru care s-a calculat chiria, în cazul bunurilor mobile ori în *acela al camerelor sau apartamentelor mobilate*; iii) pe durata locaţiunii imobilului, în cazul bunurilor mobile puse la dispoziţia locatarului pentru folosinţa unui imobil.

În ipoteza în care contractul s-a încheiat pe o durată determinată, acesta va produce efecte până la expirarea termenului, dacă nu intervine tacita relocaţiune sau prelungirea legală a contractului.

11. Prorogări legale. Pentru a asigura locatarului *stabilitatea dreptului de folosinţă*, legiuitorul a intervenit frecvent prin prorogări legale, prelungind efectele contractelor de închiriere, în măsura în care chiriaşul nu a pierdut dreptul de folosinţă pentru alte cauze legale decât expirarea termenului (de exemplu, pentru nerespectarea obligaţiilor contractuale).

a) În acest sens, menţionăm că, potrivit *Legii nr. 17/1994 pentru prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere privind unele suprafeţe locative*, contractele de închiriere, *indiferent de proprietarul suprafeţei locative* (precum şi cele folosite de aşezămintele social-culturale şi de învăţământ, de partide politice, sindicate şi alte organizaţii neguvernamentale), aflate în curs de executare (suprafaţa fiind ocupată de chiriaşi) la data intrării în vigoare a Legii (18 aprilie 1994), au fost prelungite de drept pe o perioadă de 5 ani (art. 1-2 şi 5)[1]. Nu au beneficiat de prorogarea legală (reînnoirea) a

[1] Prorogarea în baza Legii nr. 17/1994 a operat indiferent de proprietarul clădirii (TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 710/1995, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 30-31), în măsura în care contractul a fost valabil încheiat (*idem*, dec. nr. 433/1997, *ibidem*,

contractelor de închiriere chiriaşii care au schimbat în mod abuziv destinaţia spaţiului închiriat (de exemplu, în spaţiu comercial). În acest din urmă caz, proprietarul-locator putea cere (iar persoanele juridice care exercitau dreptul de proprietate al statului erau obligate să ceară) prin justiţie rezilierea contractului şi evacuarea chiriaşului (art. 6 din Legea nr. 17/1994).

Subliniem că prorogarea legală dispusă prin Legea nr. 17/1994 nu a operat în cazul contractelor de închiriere încheiate de chiriaşi cu proprietari particulari *după* 1 ianuarie 1990 (art. 5). Aceste contracte, precum şi cele încheiate în baza Legii nr. 114/1996 produceau efecte numai în condiţiile şi termenul prevăzut în contract (cu excepţia unor locuinţe cu destinaţie specială pentru care operau şi operează unele reguli derogatorii)[1].

b) O altă prorogare legală a fost dispusă prin *Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului.* Potrivit acestei legi, contractele de închiriere pentru apartamentele din imobilele vizate de acest act normativ s-au prelungit, de drept, pe o perioadă de 5 ani de la data rămânerii definitive a hotărârii de restituire în natură a imobilului fostului proprietar sau altor persoane îndreptăţite (moştenitori sau rude până la gradul al doilea ale fostului proprietar în viaţă care locuiau la 22 decembrie 1989 cu chirie în imobil)[2].

---

pp. 35-37) şi chiriaşul nu a pierdut dreptul de folosinţă (în speţă, prin părăsirea apartamentului – *idem*, dec. nr. 621/1996, *ibidem*, p. 37), inclusiv în cazul contractelor de închiriere, accesoriu al contractului de muncă (*idem*, dec. nr. 2234/1994, *ibidem*, pp. 354-355), precum şi în cazul garajelor care erau proprietate de stat la data intrării în vigoare a Legii, chiar dacă ulterior au fost restituite fostului proprietar persoană fizică (*idem*, dec. nr. 1919/1997, *ibidem*, pp. 355-356). Contractul de închiriere prelungit prin Legea nr. 17/1994 a fost opozabil şi donatarului imobilului (*idem*, dec. nr. 1945/1996, *ibidem*, pp. 26-27).

Pronunţându-se asupra constituţionalităţii Legii nr. 17/1994, instanţa de contencios constituţional a statuat că prelungirea prin lege a contractelor de închiriere nu contravine dispoziţiilor constituţionale. În acest sens, a se vedea: Curtea Constituţională, dec. nr. 30/1994, publicată în M. Of. nr. 100 din 18 aprilie 1994; *idem*, dec. nr. 42/1995, publicată în M. Of. nr. 191 din 23 august 1995 (sau în *Jurisprudenţa CC 1992-1997*, p. 46 şi, respectiv, p. 66; a se vedea şi alte decizii în acelaşi sens, la pp. 131-132 din culegerea menţionată).

[1] A se vedea *infra*, Secţiunea a X-a.

[2] Nu au beneficiat de prorogarea legală şi puteau fi evacuaţi chiriaşii prevăzuţi la art. 7 alin. (3) lit. a)-d) din Legea nr. 112/1995.

Prorogarea a avut aplicabilitate numai în cazul chiriaşilor care locuiau în acelaşi apartament cu persoana îndreptăţită la restituirea în natură a întregului apartament. Aceşti chiriaşi puteau fi evacuaţi mai devreme numai după acordarea efectivă a unei locuinţe corespunzătoare de către autorităţile publice sau de către proprietar (schimb obligatoriu de locuinţe).

Chiriaşii din imobilele ce nu s-au restituit în natură fostului proprietar sau moştenitorilor lui, care nu dispuneau de posibilităţi materiale pentru a cumpăra apartamentul în care locuiau au continuat raporturile de închiriere, plătind chiria stabilită prin lege [a se vedea art. 7 alin. (1), art. 5 alin. (3) şi art. 9 alin. (7) din Legea nr. 112/1995]. Această din urmă prorogare – fiind fără termen – nu a urmat totuşi regimul juridic al denunţării unilaterale a contractului încheiat fără termen. Întrucât imobilele au rămas în proprietatea statului, ulterior au intervenit prorogări legale, la fel ca în cazul locuinţelor construite din fondurile statului.

c) Noi măsuri de prorogare legală (de prelungire sau de reînnoire) a contractelor de închiriere au fost luate prin *O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe*, aprobată – cu modificări şi completări – prin Legea nr. 241/2001.

Astfel, contractele de închiriere privind suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţe, precum şi cele folosite de aşezăminte social-culturale şi de învăţământ, de partide politice, de sindicate şi de alte organizaţii neguvernamentale, legal înregistrate, prelungite sau reînnoite conform Legii nr. 17/1994 şi aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999, s-au prelungit de drept pentru o perioadă de 5 ani de la data intrării în vigoare a ordonanţei, în aceleaşi condiţii, cu excepţia nivelului chiriei. Această prelungire a rămas valabilă şi în cazul redobândirii imobilelor respective de către foştii proprietari sau de moştenitorii acestora după intrarea în vigoare a ordonanţei (art. 1 şi 7). Tot pentru o perioadă de 5 ani s-a prelungit durata contractelor de închiriere pentru garajele proprietate de stat (art. 8).

În cazul locuinţelor *redobândite de foştii proprietari* sau de moştenitorii acestora în condiţiile Legii nr. 112/1995 sau ai căror proprietari au fost recunoscuţi de justiţie (revendicare) ori care au devenit proprietate particulară odată cu *privatizarea* societăţilor care le deţineau în proprietate ca locuinţe, locuinţe de serviciu, cămine pentru salariaţi, aşezăminte social-culturale sau instituţii de învăţământ (după prelungirea sau reînnoirea contractelor de închiriere în baza Legii nr. 17/1994), noua prorogare legală a operat,

la cererea chiriaşului, pentru o perioadă de 3 ani, respectiv 5 ani în cazul privatizării, calculat de la data intrării în vigoare a ordonanţei (art. 2-6).

Întrucât în cazul redobândirii proprietăţii şi a privatizării s-a schimbat persoana locatorului, între noul proprietar şi chiriaş (sau fostul chiriaş, care a cumpărat locuinţa în baza Legii nr. 112/1995, cumpărare desfiinţată prin hotărâre judecătorească la cererea fostului proprietar, recunoscut de instanţă – art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999) s-a încheiat, la cererea chiriaşului, un nou contract de închiriere pe perioada prorogării legale, potrivit procedurii prevăzute în art. 9 şi 10 din O.U.G. nr. 40/1999. Nerespectarea acestei proceduri de către proprietar a atras prelungirea de drept a contractului de închiriere anterior până la încheierea unui nou contract de închiriere (chiriaşul neputând fi evacuat pentru neplata chiriei), dar cel mult până la expirarea termenului pentru care a operat prorogarea legală. În ipoteza în care chiriaşul a împiedicat încheierea noului contract, el putea fi evacuat necondiţionat (de atribuirea unei alte locuinţe), pe calea ordonanţei preşedinţiale (art. 11).

În legătură cu prorogarea legală, art. 13 din O.U.G. nr. 40/1999 (astfel cum a fost modificat prin Legea nr. 241/2001) prevede 10 ipoteze în care prelungirea (reînnoirea) contractelor de închiriere nu a operat (de exemplu, chiriaşul sau membrii familiei sale erau proprietari ai unei locuinţe corespunzătoare nevoilor familiei[1] ori au înstrăinat o asemenea locuinţă după 1 ianuarie 1990, în aceeaşi localitate; chiriaşul a refuzat nejustificat să preia locuinţa oferită în cadrul schimbului obligatoriu de locuinţă; chiriaşul a săvârşit anumite fapte ce contraveneau obligaţiilor locative[2] etc.). Fără a

---

[1] În practică s-a decis că omisiunea cu bună ştiinţă a beneficiarului contractului de a face cunoscut proprietarului, la data încheierii contractului de închiriere în temeiul O.U.G. nr. 40/1999, a faptului deţinerii în proprietate a unei alte locuinţe, proprietatea sa, îmbracă forma dolului prin reticenţă, potrivit art. 960 C. civ. de la 1864, în scopul eludării impedimentului la încheierea unui astfel de contract, prevăzut de art. 13 lit. b) din O.U.G. nr. 40/1999. În acest caz, proprietarul va avea la îndemână o acţiune în anularea contractului, potrivit textelor de lege sus-menţionate (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 1583/2002, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 118-119).

[2] Potrivit art. 13 lit. h) şi i) din O.U.G. nr. 40/1999, prelungirea contractului de închiriere nu se aplică în situaţia în care chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor sau bunurilor aferente acestora ori a înstrăinat fără drept părţi din acestea, precum şi în cazul chiriaşului care are un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau care împiedică folosirea normală a locuinţei.

intra în amănunte, menţionăm că la lit. a) din art. 13 al O.U.G. nr. 40/1999 se precizează că în cazul contractelor de închiriere având ca obiect locuinţe proprietatea persoanelor fizice – altele decât cele prevăzute la art. 2-7 (redobândite de foştii proprietari sau de moştenitorii acestora ori dobândite prin privatizare) – prorogarea legală nu se aplică[1].

d) Potrivit art. 13 alin. (1) din *Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989*, în cazul imobilelor restituite prin procedurile administrative prevăzute de această lege sau prin hotărâre judecătorească sunt aplicabile prevederile privind contractele de închiriere cuprinse în O.U.G. nr. 40/1999. Aceasta înseamnă că proprietarul trebuia să încheie cu chiriaşul un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani, conform procedurii prevăzute de art. 10-11 din O.U.G. nr. 40/1999[2]. Termenul de 5 ani curge de la data deciziei de restituire în natură a imobilului. În cazul în care chiriaşului i se punea la dispoziţie o altă locuinţă corespunzătoare, acesta era obligat să elibereze, de îndată, locuinţa ocupată [art. 15 alin. (1) din Legea nr. 10/2001].

Tot astfel, potrivit art. 13 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, contractele de locaţiune pentru imobilele restituite în natură având destinaţiile arătate în Anexa nr. 2 lit. b) pct. 2 (adică imobile ocupate de sedii ale misiunilor

---

Se justifică evacuarea chiriaşului dacă din probele administrate a rezultat că acesta face imposibilă convieţuirea în imobil, degradează locuinţa, nu contribuie la fondul de reparaţii al clădirii, ocupă abuziv părţi comune ale imobilului, refuză efectuarea dezinsecţiei şi repararea instalaţiilor sanitare (C. Ap. Buc., s. a III-a civ., dec. nr. 2483/2001, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 252-253).

[1] Curtea Constituţională s-a pronunţat, în repetate rânduri, cu privire la excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 13 din O.U.G. nr. 40/1999. Aceste excepţii au fost respinse, cu motivarea că dispoziţiile legale criticate ocrotesc în mod egal pe proprietar şi pe chiriaş, stabilind, pe de o parte, în ce măsură proprietarul poate refuza, în mod justificat, prelungirea contractului, iar pe de altă parte, dând chiriaşului posibilitatea să îşi apere dreptul locativ, în condiţiile în care nu i se poate reproşa vreo conduită culpabilă (a se vedea, de exemplu, Curtea Constituţională, dec. nr. 192/2003, publicată în M. Of. nr. 539 din 28 iulie 2003).

[2] A se vedea şi B. Blaj-Lanţoş, *Momentul expirării duratei unor contracte de închiriere în lumina Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 40/1999, a Legii nr. 10/2001 şi a Normelor metodologice de aplicare a acesteia din urmă*, în Dreptul nr. 11/2003, pp. 86-90.

diplomatice, oficiilor consulare, reprezentanţelor organizaţiilor internaţionale interguvernamentale acreditate în România şi imobile ocupate de personalul acestora) se prelungeau de drept pentru o perioadă de 3 ani cu renegocierea celorlalte clauze ale contractului. De asemenea, contractele de locaţiune pentru imobilele restituite în natură având destinaţiile arătate în Anexa nr. 2 lit. b) pct. 1 (adică imobile ocupate de sedii ale partidelor politice legal înregistrate) se prelungeau de drept pentru o perioadă de un an, cu renegocierea celorlalte clauze ale contractului.

Atât în ipoteza în care contractele se prelungeau de drept, cât şi în ipoteza în care proprietarul căruia i s-a restituit imobilul avea obligaţia să încheie un nou contract de închiriere, eventuala neînţelegere între proprietar şi chiriaşi cu privire la cuantumul chiriei solicitate de către proprietar atrăgea prelungirea de drept a contractului de închiriere până la încheierea noului contract. Litigiul cu privire la cuantumul chiriei era soluţionat de către instanţa de judecată care, pe lângă dispoziţiile legale în materie (art. 26 şi urm. din O.U.G. nr. 40/1999), avea în vedere, în special, tipul locuinţei, veniturile nete ale familiei chiriaşului, chiria medie a pieţei libere practicată în zona în care se află locuinţa.

Deşi aceste dispoziţii din Legea nr. 10/2001 sunt încă în vigoare, începând cu anul 2006, ***Curtea Europeană a Drepturilor Omului a admis mai multe plângeri împotriva României***, constatându-se că prin aplicarea O.U.G. nr. 40/1999 (şi, implicit, a altor dispoziţii legale care fac trimitere la aceasta) a fost încălcat art. 1 din Protocolul nr. 1 la Convenţie, care garantează dreptul de proprietate.

În cuprinsul Hotărârii din 2 noiembrie 2006 (cauza *Radovici şi Stănescu împotriva României*)[1], CEDO a reţinut: „88. În lumina celor de mai sus, Curtea consideră că restricţiile suferite de reclamante în privinţa folosirii bunului lor imobiliar şi în special imposibilitatea în care s-au aflat, timp de mai mulţi ani, de a obliga ocupanţii să le plătească o chirie din cauza dispoziţiilor defectuoase şi a lipsurilor relevate în legislaţia de urgenţă asupra imobilelor, nu au înlesnit un echilibru just între protecţia dreptului individului la respectarea bunurilor sale şi cerinţele interesului general.

Desigur, statul român a trebuit să moştenească din perioada comunistă o penurie acută de locuinţe de închiriat la un preţ rezonabil şi a trebuit, de

[1] Publicată pe *www.scj.ro*.

aceea, să arbitreze asupra problemelor extrem de complexe şi sensibile din punct de vedere social pe care le pune concilierea intereselor antagoniste ale proprietarilor şi locatarilor. El avea de protejat dreptul de proprietate al primilor, pe de o parte, şi de respectat drepturile sociale ai celorlalţi, pe de altă parte. Totuşi, interesele legitime ale colectivităţii cer într-un asemenea caz o repartiţie echitabilă a sarcinii sociale şi financiare pe care o presupun transformarea şi reforma imobilelor în ţară. Această sarcină nu ar putea, aşa cum este cazul în speţă, să se sprijine pe un anume grup social, indiferent de importanţa pe care o au interesele unui alt grup sau ale colectivităţii în ansamblul său (a se vedea, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* citat anterior, § 225).

89. Chiar ţinând cont de ampla marjă de apreciere lăsată statelor din punct de vedere al articolului 1 citat anterior [din Protocolul nr. 1 la Convenţie – n.a., R.P.], Curtea consideră că a sancţiona proprietarii care au omis să se conformeze condiţiilor de formă prevăzute de ordonanţa de urgenţă a Guvernului impunându-le o obligaţie atât de grea ca cea de a păstra locatarii în imobilul lor timp de cinci ani, fără nicio posibilitate concretă şi reală de a încasa o chirie, a făcut să apese asupra lor o sarcină specială şi exorbitantă de natură să întrerupă echilibrul just dintre interesele aflate în joc".

Ulterior, au fost pronunţate şi alte hotărâri în cauze similare: *Popescu şi Toader împotriva României*, nr. 27086/02, 8 martie 2007; *Arsenovici împotriva României*, nr. 77210/01, 7 februarie 2008; *Tarik împotriva României*, nr. 75849/01, 7 februarie 2008; *Burzo împotriva României*, nr. 75240/01, 4 martie 2008; *Oancea şi alţii împotriva României*, nr. 5984/02, 29 iulie 2008; *Jarnea şi alţii împotriva României*, nr. 36268/02, nr. 25416/04, nr. 25500/04, nr. 43454/06, nr. 24717/07, nr. 16297/08 şi nr. 17068/08, 31 mai 2012.

Instanţele naţionale au reacţionat imediat la jurisprudenţa CEDO.

Astfel, într-o decizie cu valoare de principiu[1], s-a statuat: „Proprietarul este obligat o singură dată să reînnoiască contractul de închiriere la expirarea duratei prevăzute de O.U.G. nr. 40/1999, ulterior reînnoirea contractului fiind posibilă, dar nu obligatorie, aplicându-se deci regulile de drept comun în materie de contracte.

[1] A se vedea C. Ap. Cluj, s. I. civ., dec. nr. 932 din 11 martie 2011, publicată pe *portal.just.ro*.

O altă interpretare a textului de lege, în sensul că proprietarul ar fi obligat să reînnoiască la fiecare 5 ani contractul de închiriere, cu excepţia intervenirii uneia din situaţiile prevăzute de art. 14 alin. 2, ar fi în mod evident contrară prevederilor în materie de drept de proprietate stipulate în Constituţie şi în Convenţia Europeană a Drepturilor Omului, dreptul de proprietate ajungând să fie golit de conţinut.

Dispoziţiile art. 13, 14 şi 15 din Legea nr. 10/2001 nu fac decât să confirme aplicabilitatea O.U.G. nr. 40/1999 în cazul imobilelor restituite în baza acestei legi, nestipulând aspecte noi în cazul acestor imobile. Art. 13.1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, în forma iniţială, respectiv cele aprobate prin H.G. nr. 498/2003, stipulau într-adevăr că termenul de 5 ani prevăzut de art. 13, 14 şi 15 din Legea nr. 10/2001 raportat la O.U.G. nr. 40/1999 începe să curgă de la data restituirii imobilului, dar prin acest text se adaugă practic la lege, ceea ce este inadmisibil a se face prin normele metodologice de aplicare a legii. Prin H.G. nr. 250/2007 prin care s-au aprobat Normele metodologice de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, act normativ aplicabil în speţă, la art. 13.1 nu mai există completarea la lege menţionată mai sus, fiind evident că termenul de 5 ani curge aşa cum prevede art. 1 a O.U.G. nr. 40/1999 de la momentul intrării în vigoare a ordonanţei.

Se apreciază raportat la cele reţinute mai sus că interpretarea dispoziţiilor O.U.G. nr. 40/1999 în sensul că acest act normativ dă posibilitatea chiriaşilor de a cere mereu prelungirea şi reînnoirea contractelor de închiriere, echivalează cu măsurile dilatorii sancţionate de CEDO, deoarece împiedică pe reclamant să beneficieze de bunul său şi duc la existenţa unui drept iluzoriu".

Printr-o altă decizie importantă[1], s-a statuat: „Nu pot fi interpretate dispoziţiile legilor aplicabile în materia folosinţei imobilelor naţionalizate abuziv astfel încât chiriaşii care au acţionat cu rea-credinţă cumpărând imobilele despre care ştiau sau cu diligenţe minime ar fi putut afla că sunt naţionalizate abuziv să aibă mai multe drepturi, în sensul de un termen mai lung de folosire a locuinţei în cauză decât chiriaşii care s-au abţinut de la un astfel de act, fiind de notorietate practica recentă a instanţelor judecătoreşti de a aprecia că nu se pot prelungi *sine die* termenele de închiriere conform

[1] C. Ap. Bucureşti, s. a IX-a civ., dec. nr. 400/2010, publicată pe *portal.just.ro*.

O.U.G. nr. 40/1999, în condiţiile unei chirii modice stabilită conform acestui act normativ, fără a se produce o ingerinţă disproporţionată, contrară art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional la CEDO.

Proprietarul nu poate fi lipsit la nesfârşit de bunul său, potrivit art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional la Convenţia Europeană pentru Apărarea Drepturilor Omului şi a Libertăţilor Fundamentale, în caz contrar aducându-i-se o gravă atingere atributului *usus* al dreptului de proprietate. Nu poate fi obligată o persoană particulară să suporte, fără o limită rezonabilă, sarcinile sociale ale statului, prin imposibilitatea valorificării folosinţei imobilului său la adevărata valoare"[1].

Şi legiuitorul naţional s-a aliniat jurisprudenţei CEDO, pe de o parte, prin aceea că – începând cu anul 2004 – prelungirea duratei contractelor de închiriere *nu a mai vizat locuinţe proprietate privată*, iar pe de altă parte, O.U.G. nr. 40/1999 a fost modificată prin Legea nr. 71/2011, astfel cum vom detalia în cele ce urmează.

e) Conform articolului unic alin. (1) din *O.U.G. nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere*, aprobată prin Legea nr. 219/2004, „Durata contractelor de închiriere privind suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţe, din proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanţe de urgenţă, care expiră la data de 8 aprilie 2004, se prelungeşte de drept pentru o perioadă de 5 ani". Tot astfel, potrivit articolului unic alin. (2) din O.U.G. nr. 8/2004, „Durata contractelor de închiriere privind garajele din proprietatea statului sau a unităţilor administrativ-teritoriale, aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a prezentei ordonanţe de urgenţă, care expiră la data de 8 aprilie 2004, se prelungeşte, la cererea chiriaşilor, pentru o perioadă de 3 ani".

După cum se poate observa, O.U.G. nr. 8/2004 nu a mai prelungit durata contractelor de închiriere privind suprafeţele locative cu destinaţia de locuinţe aflate în proprietate privată. De bună seamă, legiuitorul a apreciat că o nouă prelungire a efectelor contractelor de închiriere ar fi adus o atingere gravă dreptului de proprietate, mai ales că existau situaţii în care unii

[1] A se vedea şi: C. Ap. Constanţa, dec. civ. nr. 186/2010; C. Ap. Bucureşti, s. a VII-a, dec. civ. nr. 2501/2010; *idem*, s. a IV-a civ., dec. nr. 623/2010, toate publicate pe *portal.just.ro*.

proprietari au fost nevoiți să accepte prorogarea contractelor de închiriere pentru perioada 1994-2004.

f) Potrivit articolului unic al *O.U.G. nr. 44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe*[1], aprobată prin Legea nr. 309/2009, „Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe, din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 8/2004 privind prelungirea duratei unor contracte de închiriere, aprobată prin Legea nr. 219/2004, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.437 din Codul civil (de la 1864, s.ns.), este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență".

g) În fine, articolul unic din O.U.G. nr. 43/2014 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 48/2015, dispune că „Durata contractelor de închiriere privind suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementată de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 44/2009 privind durata unor contracte de închiriere pentru suprafețe locative cu destinația de locuințe, aprobată prin Legea nr. 309/2009, pentru care a operat tacita relocațiune, în condițiile prevăzute la art. 1.810 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, este de 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe de urgență".

După cum se observă, dacă prin actele normative inițiale, respectiv Legea nr. 17/1994 și O.U.G. nr. 40/1999, a fost reglementată situația juridică a contractelor de închiriere, *indiferent de proprietar*, prin actele normative ulterioare, respectiv O.U.G. nr. 8/2004, O.U.G. nr. 44/2009 și O.U.G. nr. 43/2014, a fost reglementată doar situația juridică a contractelor de închiriere ce vizează *imobile ale căror proprietari sunt statul român și unitățile administrativ-teritoriale*[2].

12. Dreptul chiriașului la reînnoirea contractului de închiriere. În cazul contractelor de închiriere încheiate în temeiul O.U.G. nr. 40/1999 s-a

[1] Publicată în M. Of. nr. 330 din 19 mai 2009.

[2] A se vedea și ICCJ, Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept, dec. nr. 3/2015, publicată pe *www.scj.ro*.

prevăzut dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului de închiriere (*relocaţiunea legală*).

În acest sens, potrivit art. 14 alin. (1) din Ordonanţă, „La expirarea termenului de închiriere stabilit conform prezentei ordonanţe de urgenţă chiriaşul are dreptul la reînnoirea contractului, pentru aceeaşi perioadă, dacă părţile nu modifică prin acord expres durata închirierii"; de asemenea, potrivit alin. (4), „Sunt permise mai multe reînnoiri succesive".

Prin urmare, indiferent de proprietar (persoană fizică, persoană juridică, statul, unităţile administrativ-teritoriale), chiriaşul se bucura de plin drept şi fără îndeplinirea vreunei formalităţi de dreptul la reînnoirea repetată a contractului de închiriere, dacă nu a intervenit o cauză legală în prezenţa căreia proprietarul a putut refuza reînnoirea contractului[1].

Prin art. 230 lit. v) din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil, au fost abrogate: art. 12, 14-25, art. 32 alin. (2), art. 43 şi 44 din O.U.G. nr. 40/1999. De asemenea, s-a prevăzut că de la intrarea în vigoare a noului Cod civil, dispoziţiile art. 12 şi 14-25 nu se mai aplică nici contractelor de închiriere a locuinţei în curs de executare.

Efectul unei astfel de reglementări a fost acela că, după intrarea sa în vigoare (1 octombrie 2011), *dreptul chiriaşului la reînnoirea contractului de închiriere a locuinţei, reglementat de O.U.G. nr. 40/1999, nu mai putea fi exercitat la expirarea termenului contractual*[2].

---

[1] Potrivit art. 14 alin. (2) din O.U.G. nr. 40/1999, proprietarul putea refuza reînnoirea contractului de închiriere numai pentru următoarele motive: „a) locuinţa este necesară pentru a satisface nevoile sale de locuit, ale soţului, părinţilor ori copiilor oricăruia dintre aceştia, numai dacă sunt cetăţeni români cu domiciliul în România; b) locuinţa urmează să fie vândută în condiţiile prezentei ordonanţe de urgenţă; c) chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive în executarea contractului de închiriere; d) în cazurile prevăzute la art. 13 lit. f)-i)", adică: a subînchiriat locuinţa fără consimţământul scris al proprietarului; a schimbat total sau parţial destinaţia ori structura interioară a locuinţei fără consimţământul scris al proprietarului şi fără aprobările legale; a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor sau bunurilor aferente acestora ori a înstrăinat fără drept părţi din acestea; are un comportament ce face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei.

Pentru amănunte privind reînnoirea contractului de închiriere în temeiul O.U.G. nr. 40/1999, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. II, 2007, pp. 87-89.

[2] Art. 230 lit. v) din Legea nr. 71/2011 a fost supus controlului de constituţionalitate, autorii excepţiei susţinând că prevederea legală criticată contravine dispoziţiilor

Aceasta înseamnă că, *în prezent*, în cazul în care părţile nu convin asupra reînnoirii contractului de închiriere, *chiriaşul este obligat să părăsească locuinţa la expirarea termenului contractual.* Cu condiţia ca pentru contractele în cauză să nu fi operat prorogarea legală, la expirarea termenului prevăzut în contract încetează dreptul de folosinţă al chiriaşului, *acesta putând fi evacuat, necondiţionat de atribuirea unei alte locuinţe.* Reînnoirea contractului ar putea interveni numai prin convenţia părţilor, înţelegerea lor în acest sens putând fi *expresă*, dar – potrivit dreptului comun în materie (art. 1.810 C. civ.) – şi *tacită*, rezultând din deţinerea locuinţei de către chiriaş şi îndeplinirea de către acesta din urmă a obligaţiilor fără vreo împotrivire din partea locatorului, dacă locatorul nu s-a opus continuării raporturilor de locaţiune prin notificarea chiriaşului înainte de expirarea termenului contractual sau dacă relocaţiunea tacită nu a fost exclusă printr-o clauză expresă din contractul iniţial. Numai că această relocaţiune potrivit dreptului comun operează pe durată nedeterminată [dacă prin lege sau convenţia părţilor nu s-a prevăzut altfel – art. 1.810 alin. (2) C. civ.] şi, ca atare, locatorul (oricare dintre părţi) poate denunţa unilateral contractul, cu singura condiţie a respectării termenului de preaviz (art. 1.816 C. civ.). Practic, după expirarea termenului contractual, locatorul are dreptul să pună capăt raporturilor de închiriere oricând şi necondiţionat (dar cu respectarea termenului de preaviz), cerând evacuarea chiriaşului.

13. Dreptul de preferinţă al chiriaşului la închiriere. Potrivit art. 1.828 C. civ., „(1) La încheierea unui nou contract de închiriere a locuinţei, chiriaşul are, la condiţii egale, drept de preferinţă. El nu are însă acest

---

constituţionale cuprinse în art. 15 alin. (2) privind principiul neretroactivităţii legii, şi art. 16 alin. (1) referitor la egalitatea în drepturi. Curtea Constituţională a respins excepţia reţinând, pe de o parte, în legătură cu art. 15 alin. (2), că „legea nouă nu face altceva decât să reglementeze un efect viitor al unei situaţii juridice trecute, fără a fi însă retroactivă", iar pe de altă parte, în ceea ce priveşte art. 16 alin. (1), că „respectarea principiului constituţional al egalităţii în drepturi, precum şi a obligaţiei corelative de nediscriminare, stabilite prin prevederile art. 16 alin. (1) din Constituţie, presupune luarea în considerare a tratamentului pe care legea îl prevede faţă de cei cărora li se aplică în decursul perioadei în care reglementările sale sunt în vigoare, iar nu în raport cu efectele produse prin reglementările legale anterioare. Reglementările juridice succesive pot prezenta în mod firesc diferenţe determinate de condiţiile obiective în care ele au fost adoptate" (Curtea Constituţională, dec. nr. 95/2013, publicată în M. Of. nr. 199 din 9 aprilie 2013).

drept atunci când nu şi-a executat obligaţiile născute în baza închirierii anterioare. (2) Dispoziţiile referitoare la exercitarea dreptului de preempţiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător"[1].

[1] O.U.G. nr. 40/1999 a reglementat un *drept de preempţiune* al chiriaşului cu privire la locuinţa pe care a ocupat-o în această calitate. Astfel, în cazul în care proprietarul aducea la cunoştinţă chiriaşului prin notificare – cu cel puţin un an înainte de expirarea termenului contractual – refuzul de a reînnoi contractul deoarece are intenţia de a vinde locuinţa [motiv de refuz pentru reînnoirea contractului, prevăzut în art. 14 alin. (2) lit. b)], chiriaşul avea un drept preferenţial de cumpărare a locuinţei la preţ egal [drept de preempţiune – art. 18 alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999]. El avea acest drept şi în cazul în care proprietarul vindea locuinţa înainte de expirarea perioadei de închiriere [art. 21 din O.U.G. nr. 40/1999] şi deci problema refuzului de a reînnoi contractul încă nu se punea. *Cu alte cuvinte, chiriaşul avea drept de preempţiune în toate cazurile în care proprietarul intenţiona să vândă locuinţa închiriată.* Pentru amănunte privind dreptul de preempţiune al chiriaşului, a se vedea *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. II, 2007, pp. 90-94.

Articolele din O.U.G. nr. 40/1999 care au consacrat dreptul de preempţiune al chiriaşului au fost abrogate expres prin art. 230 lit. v) din Legea nr. 71/2011. Noul Cod civil nu a mai reglementat dreptul de preempţiune al chiriaşului. Rămân însă aplicabile prevederile din *legi speciale*. De exemplu, potrivit art. 17 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, au drept de preempţiune, în cazul încheierii unui contract de vânzare, locatarii următoarelor imobile: cele ocupate de unităţi şi instituţii de învăţământ din sistemul de stat (grădiniţe, şcoli, licee, colegii, şcoli profesionale, şcoli postliceale, instituţii de învăţământ superior); cele ocupate de unităţi sanitare şi de asistenţă medico-socială din sistemul public (creşe, cămine-spital pentru bătrâni, spitale, centre de plasament, case de copii); cele ocupate de instituţii publice (administraţii financiare, trezorerii, ministere şi alte autorităţi ale administraţiei publice centrale, parchete, judecătorii, tribunale, curţi de apel, poliţie, poliţie de frontieră, jandarmerii, servicii publice comunitare pentru situaţii de urgenţă, sedii vamale, arhive naţionale, direcţii judeţene, case de asigurări de sănătate, primării, prefecturi, consilii locale şi judeţene, inspectorate şcolare); cele ocupate de sedii ale partidelor politice legal înregistrate. Dreptul de preempţiune se poate exercita, sub sancţiunea decăderii, în termen de 90 de zile de la data primirii, prin executorul judecătoresc, a notificării privind intenţia de vânzare. În cazul în care contractele de vânzare se încheie cu încălcarea dreptului de preempţiune, sancţiunea aplicabilă este *nulitatea absolută* a acelor contracte.

Tot astfel, potrivit art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, au drept de preempţiune şi chiriaşii imobilelor cu destinaţia de locuinţe care nu se restituie persoanelor îndreptăţite. În ceea ce priveşte sancţiunea care intervine în cazul încălcării dreptului de preempţiune reglementat de acest text de lege, nu există o prevedere expresă, dar având în vedere natura interesului ocrotit, apreciem că aceasta este *nulitatea relativă* a contractului de vânzare.

Art. 132 din Legea nr. 71/2011 dispune că „Dreptul de preferință al chiriașului prevăzut la art. 1.828 din Codul civil se aplică pentru orice contract de închiriere încheiat în legătură cu aceeași locuință sau cu o parte din aceasta: a) după cel mult 3 luni de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare de un an; b) după cel mult o lună de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare sau egală cu o lună; c) după cel mult 3 zile de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mică de o lună".

În legătură cu dreptul de preferință al chiriașului, se impun mai multe *precizări*:

a) Dreptul de preferință are *natură legală* și este instituit printr-o *normă imperativă*; voința locatorului nu are niciun rol în nașterea și exercitarea dreptului de către titularul lui. În măsura în care se hotărăște să închirieze din nou bunul, locatorul trebuie să respecte dreptul de preferință, sub sancțiunea prevăzută de lege.

Instituirea dreptului de preferință al chiriașului reprezintă o derogare de la principiul libertății contractuale (art. 1.169 C. civ.)[1], iar dacă locatorul

---

Atât în ipoteza prevăzută de art. 17, cât și în cea prevăzută de art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, admiterea acțiunii în constatarea nulității absolute sau, după caz, a celei în anulabilitate nu va avea ca efect subrogarea locatarului în drepturile cumpărătorului, ci reîntoarcerea bunului imobil vândut în patrimoniul proprietarului. Ulterior, acesta poate relua vânzarea, cu respectarea dreptului de preempțiune, sau poate renunța să mai vândă bunul imobil, fără ca în acest din urmă caz să fie sancționat în vreun fel sau să poată fi obligat să vândă.

Precizăm și faptul că prin decizia nr. 81 din 6 noiembrie 2017 (publicată în M. Of. nr. 49 din 18 ianuarie 2018), Înalta Curte de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept a statuat că „În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare, *pe lângă dreptul de preempțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinația de locuințe*, drept prevăzut de art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare".

[1] Având denumirea marginală „*Libertatea de a contracta*", art. 1.169 C. civ. prevede că „Părțile sunt libere să încheie orice contracte și să determine conținutul acestora, în limitele impuse de lege, de ordinea publică și de bunele moravuri". Pentru detalii privind principiul libertății contractuale, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 29-39.

este şi proprietar, şi de la principiul potrivit căruia proprietarul are dreptul de a poseda, folosi şi dispune în mod exclusiv, absolut şi perpetuu de bunul său (art. 555 C. civ.). *Practic, dacă locatorul se decide să încheie un nou contract de închiriere a locuinţei, el nu poate să închirieze cui doreşte, ci este ţinut să respecte dreptul de preferinţă al chiriaşului, în condiţiile prevăzute de lege.* Fiind conceput de legiuitor ca o derogare de la aceste principii, se impune concluzia că textele care reglementează dreptul de preferinţă urmează să fie *interpretate restrictiv.* Pe de altă parte, în cazurile şi în condiţiile prevăzute de lege, dreptul de preferinţă trebuie ocrotit, ca orice *drept patrimonial*, indiferent de titularul lui sau de persoana celui obligat să-l respecte.

b) Reglementarea dreptului de preferinţă al chiriaşului constituie *o măsură de protecţie a chiriaşului*[1], menită să îi asigure acestuia stabilitatea dreptului de folosinţă cu privire la locuinţa ocupată, în cazul în care locatorul doreşte să încheie un nou contract[2]. Norma juridică urmăreşte *să îl protejeze şi pe locator*, dreptul de preferinţă putându-se exercita doar *la condiţii egale* şi numai dacă *locatarul şi-a executat obligaţiile născute în baza închirierii anterioare.* În aceste condiţii, s-a urmărit realizarea unui *just echilibru* între interesele locatorului şi cele ale chiriaşului.

c) Dreptul de preferinţă este recunoscut atât în situaţia în care contractul de închiriere este încheiat *pe durată determinată* (şi încetează de drept la expirarea termenului), cât şi în cazul în care contractul este încheiat *pe durată nedeterminată* (de exemplu: a operat tacita relocaţiune, contractul este denunţat unilateral de către locator, la expirarea termenului de preaviz contractul încheiat pe durată nedeterminată încetează, iar locatorul doreşte să încheie un nou contract de închiriere)[3].

---

[1] Normele juridice care reglementează dreptul de preferinţă al chiriaşului fac parte din *„ordinea publică economică de protecţie"*, care cuprinde „normele de ordine publică prin care legiuitorul înţelege să reechilibreze anumite raporturi contractuale al căror echilibru nu se realizează în manieră spontană" (L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 37, şi autorii francezi citaţi la nota de subsol nr. 3)

[2] „Faptul că reclamantul a folosit imobilul după decesul titularului de contract, *în calitate de tolerat*, adică persoană căreia i s-a permis să folosească spaţiul în lipsa unui titlu locativ, nu îi conferă acesteia calitatea de chiriaş" şi, pe cale de consecinţă, nu se poate prevala de dreptul de preferinţă, care le este recunoscut numai chiriaşilor (Jud. Sector 3 Bucureşti, sent. civ. nr. 12567/2018, publicată în *Indaco Lege5).*

[3] În acelaşi sens, a se vedea T. Specializat Cluj, sent. civ. nr. 1552/2017, publicată în *Indaco Lege5.*

d) Locatorul nu are obligația ca, la încetarea contractului de închiriere, să încheie un nou contract de închiriere[1]. Dacă locatorul nu intenționează să încheie un nou contract de închiriere, chiriașul nu se poate prevala de dreptul de preferință și nu îl poate obliga pe locator să-i închirieze locuința[2].

Cu ocazia elaborării Legii nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil s-a pus problema de a ști cât timp este ținut locatorul care ar intenționa să încheie un nou contract de închiriere să respecte dreptul de preferință. Evident, obligația locatorului nu putea să subziste la nesfârșit, pentru că aceasta ar fi afectat în mod serios dreptul său de a-și alege chiriașul și, în plus, nu ar mai fi servit nici intereselor chiriașului; dacă, de exemplu, la încetarea contractului de închiriere, chiriașul preda locuința, iar locatorul ar fi intenționat să încheie un nou contract peste 2 ani, dreptul de preferință nu ar mai fi avut, în majoritatea cazurilor, nicio finalitate practică. În același timp, legiuitorul a urmărit ca dreptul de preferință să nu devină unul iluzoriu, iar locatorul să nu poată eluda cu ușurință normele juridice care ocrotesc acest drept.

De aceea, art. 132 din Legea nr. 71/2011 dispune că dreptul de preferință al chiriașului se aplică pentru orice contract de închiriere încheiat în legătură cu aceeași locuință[3] sau cu o parte din aceasta: i) după cel mult 3 luni de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare de un an (de exemplu, dacă închirierea anterioară s-a încheiat pe o perioadă de 2 ani, dreptul de preferință al chiriașului subzistă pentru o durată de 3 luni, după care locatorul poate să încheie contractul de închiriere cu orice altă persoană); ii) după cel mult o lună de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mare sau egală cu o lună (de exemplu, dacă

---

[1] *A fortiori*, locatorul-proprietar nu are obligația să vândă bunul (a se vedea și TMB, s. a VI-a civ., dec. civ. nr. 2687/2016, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] Pentru practica judiciară a se vedea Jud. sect. 3, sent. civ. nr. 8570/2014; Jud. Constanța, sent. civ. nr. 7997/2015; Jud. Lugoj, sent. civ. nr. 2660/2016; TMB, s. a V-a civ., dec. nr. 1005/2017; TMB, s. a II-a cont. adm. fisc., sent. civ. nr. 2015 din 29 martie 2018, definitivă prin dec. nr. 5722/2018 a C. Ap. București, s. a VIII-a cont. adm. și fisc., toate publicate în *Indaco Lege5*.

[3] Într-o speță s-a reținut că dreptul de preferință vizează contractul de închiriere privitor la imobilul pe care l-a folosit chiriașul, iar nu contractele de închiriere încheiate de locator cu privire la imobilele vecine (Jud. Constanța, sent. civ. nr. 2465/2016, publicată în *Indaco Lege5*).

închirierea anterioară s-a încheiat pe o perioadă de 6 luni, dreptul de preferinţă al chiriaşului subzistă pentru o durată de o lună, după care locatorul poate să încheie contractul de închiriere cu orice altă persoană)[1]; iii) după cel mult 3 zile de la încetarea contractului de închiriere, dacă durata acestuia a fost mai mică de o lună (de exemplu, dacă închirierea anterioară s-a încheiat pe o perioadă de 15 zile, dreptul de preferinţă al chiriaşului subzistă pentru o durată de 3 zile, după care locatorul poate să încheie contractul de închiriere cu orice altă persoană).

e) Codul civil consacră dreptul de preferinţă al chiriaşul la încheierea unui nou contract „*la condiţii egale*". În acest fel este protejat locatorul, care nu este ţinut să se mulţumească cu aceeaşi chirie ca şi cea aferentă contractului de închiriere care încetează. Evident, chiriaşul poate alege să nu îşi exercite dreptul de preferinţă, acesta având natura juridică a unui *drept potestativ*.

În cazul în care locatorul este ţinut, potrivit legii, să organizeze licitaţie pentru închirierea bunului, dreptul de preferinţă al chiriaşului se va exercita numai prin participarea la licitaţie; el va fi preferat dacă oferă cel puţin o chirie egală cu cea oferită de un terţ[2].

---

[1] Într-o speţă, contractul a fost încheiat pe durată determinată, de două luni, iar după finalizarea perioadei de închiriere contractul nu a mai fost prelungit şi a încetat, locatorul precizând că nu îi poate asigura chiriaşului folosinţa imobilului. Faptul că la trei luni după încetarea contractului de închiriere locatorul a încheiat un nou contract de închiriere, nu determină exercitarea dreptului de preferinţă al chiriaşului faţă de durata contractului de închiriere (două luni) şi de data încheierii noului contract de închiriere (după trei luni de la încetarea închirierii iniţiale). TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 543/2015, publicată în *Indaco Lege5*.

[2] În practică (T. Iaşi, dec. civ. nr. 217/2014, publicată în *Indaco Lege5*) s-a decis că „În cazul unei licitaţii la care participă şi fostul chiriaş, pierderea acestui concurs ar echivala cu imposibilitatea de a face o ofertă la fel de bună cu a câştigătorului, ceea ce ar conduce, automat, la concluzia că nu sunt îndeplinite condiţiile nici pentru exercitarea dreptului de preferinţă".

Printr-o altă hotărâre (TMB, s. a II-a cont. adm. fisc., sent. nr. 3019/2016, publicată în *Indaco Lege5*) s-a statuat că dispoziţiile privind organizarea licitaţiei „nu ignoră, *per se*, prevederile art. 1.828 Cod civil, ci pur şi simplu conferă un cadru legal general pentru manifestarea acestora. Pentru a se ajunge însă la perfectarea unui nou contract, autoritatea publică locală este obligată, în baza legii, să organizeze licitaţie publică, în cadrul căreia urmează a fi expuse şi valorificate drepturile reclamanţilor" (chiriaşilor).

f) Chiriașul nu va avea dreptul de preferință atunci când nu și-a executat obligațiile născute în baza închirierii anterioare. Această dispoziție legală reprezintă o sancțiune pentru chiriaș, dar, mai ales, un beneficiu pentru locator, ce nu va fi ținut să-și păstreze un partener contractual care în trecut i-a creat probleme[1]. De altfel, reglementarea dreptului de preferință al chiriașului a avut în vedere faptul că locatorul nu are motive să fie nemulțumit: pe de o parte, chiriașul se obligă să plătească cel puțin aceeași chirie ca și terțul, iar pe de altă parte, el și-a executat în trecut toate obligațiile contractuale.

g) În temeiul art. 1.778 alin. (3) C. civ.[2], dreptul de preferință se aplică și în cazul în care chiriașul a încheiat un contract de locațiune având ca obiect un spațiu destinat exercitării activității unui profesionist („locatarul-profesionist"). Și în cazul acestor categorii de persoane stabilitatea dreptului de folosință este foarte importantă și legiuitorul a simțit nevoia să le includă printre beneficiarii dreptului de preferință[3].

Uneori dreptul de preferință al chiriașului este reglementat prin legi speciale. De exemplu, art. 107 alin. (2) din Legea nr. 1/2005[4] privind organizarea și funcționarea cooperației prevede că în situația în care autoritatea

---

[1] În practică (a se vedea, de exemplu, Jud. Huși, sent. civ. nr. 52/2015, Jud. Lugoj, sent. civ. nr 2660/2016, TMB, s. a V-a civ., dec. nr. 1005/2017, toate publicate în *Indaco Lege5*), s-a constatat inexistența dreptului de preferință întrucât chiriașul nu și-a executat obligațiile contractuale (plata chiriei, utilizarea locuinței ca un bun proprietar).

[2] „Locațiunea spațiilor destinate exercitării activității unui profesionist este supusă prevederilor prezentei secțiuni, precum și dispozițiilor art. 1.824 și art. 1.828-1.831."

[3] Locatarilor-profesioniști (avocați, executori judecătorești, notari publici, medici, arhitecți, societăți etc.) le este recunoscut dreptul de preferință nu pentru că ar fi „partea slabă" a contractului, ci pentru că schimbarea locului unde își desfășoară activitatea îi poate prejudicia (cheltuieli de demenajare, crearea unor dificultăți pentru salariați, pierderea clientelei, afectarea vadului comercial etc.). Pentru un punct de vedere potrivit căruia „dreptul de preferință al chiriașului profesionist nu ar mai exista după momentul încetării contractului de locațiune", opinie care contrazice prevederile legale, a se vedea C. Popa, *Dreptul de preferință al locatorului profesionist la reînchirierea unui imobil*, publicat pe *www.juridice.ro*.

În cazul în care obiectul contractului de locațiune îl constituie un garaj, iar acesta nu este folosit ca „spațiu destinat exercitării activității unui profesionist", locatarul nu poate beneficia de dreptul de preferință (Jud. Sector 3 București, sent. civ. nr. 12567/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

[4] Republicată în M. Of. nr. 368 din 20 mai 2014.

administraţiei publice centrale sau locale decide înstrăinarea bunurilor imobile din proprietatea lor privată, care sunt în folosinţa societăţilor/organizaţiilor cooperative, acestea beneficiază de un drept de preempţiune, precum şi de *un drept de preferinţă în cazul* concesionării sau *închirierii acestora.*

h) Dispoziţiile referitoare la exercitarea dreptului de preempţiune în materia vânzării sunt aplicabile în mod corespunzător[1].

Luând în considerare problemele apărute în doctrină şi jurisprudenţă cu privire la modul de aplicare a dispoziţiilor din materia dreptului de preempţiune, ne limităm să facem *trei menţiuni*: i) dreptul de preferinţă se exercită, în cazul închirierii de bunuri imobile, în termen de cel mult 30 de zile, care curge de la comunicarea către chiriaş a notificării ce vizează cuprinsul contractului de închiriere încheiat de locator cu terţul[2]; ii) aplicarea „corespunzătoare" a art. 1.732 alin. (3) C. civ.[3] presupune consemnarea chiriei la dispoziţia locatorului *în aceleaşi condiţii* în care terţul a convenit cu locatorul. Astfel, dacă prin contractul încheiat cu terţul s-a convenit plata chiriei anticipat pe 3 luni, şi chiriaşul trebuie să procedeze la fel, pentru că altfel nu ar mai putea fi vorba de „condiţii egale" cu cele existente în cuprinsul contractului încheiat de locator cu terţul; iii) dreptul de preferinţă aparţine chiriaşului titular (cotitular) al contractului de închiriere. Atunci când chiriaşul are un drept de folosinţă *derivat* din dreptul titularului contractului de închiriere, se bucură de dreptul de preferinţă numai dacă titularul contractului nu se prevalează de dreptul său. Iar dacă titularul nu mai există sau nu doreşte să îşi exercite dreptul de preferinţă şi există mai mulţi

[1] Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, 2017, pp. 68-81. A se vedea şi: M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, pp. 101-103; D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1993.

[2] În acelaşi sens: T. Specializat Cluj, sent. civ. nr. 1552/2017 („legiuitorul a diferenţiat cele două termene în funcţie de natura bunului, mobil sau imobil, iar nu în funcţie de natura dreptului de care beneficiază locatarul, conţinutul normei legale fiind clar şi nesusceptibil de interpretări diferite"), TMB, s. a V-a civ., dec. nr. 1005/2017, publicate în *Indaco Lege5.* În sensul că se aplică termenul de 10 zile, chiar dacă dreptul de folosinţă este în legătură cu un bun imobil, deoarece dreptul de folosinţă locativă al chiriaşului este un drept de creanţă, a se vedea: M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 101; D.A. Ghinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1993.

[3] „Preemptorul îşi poate exercita dreptul prin comunicarea către vânzător a acordului său de a încheia contractul de vânzare, însoţită de consemnarea preţului la dispoziţia vânzătorului."

chiriași care au drepturi de folosință derivate (de exemplu, mai mulți descendenți), noul contract de închiriere urmează să se încheie – în lumina art. 1.734 alin. (1) lit. b) C. civ. – cu chiriașul ales de către locator[1].

Secțiunea a III-a
Efectele contractului de închiriere

§1. Obligațiile locatorului (proprietarului)

14. Noțiuni generale. Cu mici excepții, noul Cod civil nu conține prevederi speciale privitoare la obligațiile locatorului în cazul în care se încheie un contract de închiriere a locuinței și, de aceea, se vor aplica dispozițiile din materia contractului de locațiune (dreptul comun). În lumina art. 1.786 C. civ., locatorul are următoarele obligații *principale*: a) să predea locatarului (chiriașului) locuința care formează obiectul contractului; b) să mențină locuința în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata contractului; c) să asigure chiriașului liniștita și utila folosință a locuinței pe tot timpul închirierii, adică să-l garanteze pe chiriaș contra evicțiunii totale sau parțiale și contra viciilor bunurilor închiriate[2].

Potrivit dreptului comun în materie de locațiune, prin clauze exprese din contract locatorul își poate asuma și alte obligații.

În cele ce urmează, vom face câteva precizări referitoare strict la obligațiile ce revin locatorului care a încheiat un contract de închiriere a locuinței, suplimentar față de obligațiile ce îi incumbă potrivit dreptului comun al locațiunii.

15. Predarea locuinței. Locatorul este obligat să predea locuința împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acesteia (art. 1.787 C. civ.). În lumina art. 35 din Legea nr. 196/2018, *accesorii ale locuinței închiriate* ar putea fi, de exemplu: terenul pe care se află clădirea, compus atât din suprafața construită, cât și din cea neconstruită necesară, potrivit naturii sau destinației construcției, pentru a asigura exploatarea

[1] A se vedea și M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 102.

[2] Pentru amănunte privind obligațiile locatorului, care se aplică *mutatis mutandis* și în privința contractului de închiriere a locuinței, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 7-10.

normală a acesteia; curţile, grădinile, căile de acces; elementele de echipament comun, inclusiv părţile de canalizare aferente, care traversează proprietăţile private; locurile de trecere, scările şi casa scărilor şi coridoarele; subsolul; holurile; instalaţiile de apă şi canalizare, electrice, de telecomunicaţii, de încălzire şi de gaze de la branşament/racord până la punctul de distribuţie către părţile aflate în proprietate individuală; antenele colective; podul; pivniţele, boxele, spălătoria, uscătoria; ascensorul; centrala termică proprie a clădirii; terasele.

În caz de nerespectare a obligaţiei de predare, locatarul se poate adresa instanţei de judecată, solicitând *predarea silită* (dacă nu preferă să ceară *rezilierea contractului pentru neexecutare cu daune-interese*, conform art. 1.817 C. civ., sau nu se mulţumeşte cu *invocarea excepţiei de neexecutare a contractului*, conform art. 1.556 C. civ.[1]), iar instanţa îl poate obliga pe locator *şi la plata de daune-interese*, potrivit regulilor generale.

Locuinţa trebuie să fie predată la termenul convenit (imediat, dacă nu s-a prevăzut un termen) şi într-o stare corespunzătoare utilizării acesteia. În acest scop, locatorul este obligat să efectueze toate reparaţiile necesare, *inclusiv cele locative* care, după predare, deci pe parcursul executării contractului, sunt în sarcina chiriaşului. Spre deosebire de dreptul comun în materie de locaţiune, nici prin clauză contractuală expresă aceste reparaţii nu pot fi puse în sarcina chiriaşului. Legea [art. 1.826 lit. c) C. civ.] prevede că este considerată nescrisă clauza în temeiul căreia „chiriaşul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparaţii locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator".

[1] Potrivit art. 1.556 C. civ. „(1) Atunci când obligaţiile născute dintr-un contract sinalagmatic sunt exigibile, iar una dintre părţi nu execută sau nu oferă executarea obligaţiei, cealaltă parte poate, într-o măsură corespunzătoare, să refuze executarea propriei obligaţii, afară de cazul în care din lege, din voinţa părţilor sau din uzanţe rezultă că cealaltă parte este obligată să execute mai întâi. (2) Executarea nu poate fi refuzată dacă, potrivit împrejurărilor şi ţinând seama de mica însemnătate a prestaţiei neexecutate, acest refuz ar fi contrar bunei-credinţe".

În practică s-a decis că în sarcina locatorului subzistă obligaţia de a preda spaţiul închiriat în starea în care să poată fi întrebuinţat. Neîndeplinirea acestei obligaţii poate fi opusă locatorului de către locatar ca excepţie de neexecutare a contractului (*exceptio non adimpleti contractus*), pentru a justifica neîndeplinirea obligaţiei de plată a chiriei, ce-i incumbă, una constituind cauza juridică a celeilalte, dat fiind caracterul sinalagmatic al contractului (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 920/2004, în *Practică judiciară civilă 2003-2004*, pp. 147-149).

16. Efectuarea reparațiilor. Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține locuința în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii. Astfel, locatorul trebuie să efectueze *reparațiile capitale*, să repare degradările provenind din uzul normal al bunului sau cauzate fortuit, inclusiv viciile de construcție și la părțile comune ale imobilului folosite de mai mulți locatari[1].

Potrivit art. 30 alin. (3) și (4) din Legea nr. 196/2018, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare privind calitatea în construcții, proprietarul este obligat să mențină proprietatea sa individuală, locuință sau spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință, în stare bună din punct de vedere tehnic și funcțional, pe propria cheltuială. Niciun proprietar, chiriaș sau angajat al asociației de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalți proprietari din condominiu și nu poate afecta funcționarea normală și întreținerea condominiului. În cadrul proprietății individuale, proprietarul are obligația să păstreze și să întrețină în stare de funcționare și siguranță spațiile interioare, echipamentele și instalațiile din dotarea tehnică a proprietății individuale, respectiv instalațiile sanitare, de încălzire, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaz, apă, precum și altele de această natură, pe cheltuiala sa, astfel încât să nu aducă prejudicii celorlalți proprietari din condominiu[2].

Potrivit art. 1.829 alin. (1) C. civ., în clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile și instalațiile de folosință comună

---

[1] Pentru definirea *„reparațiilor mari"* sunt utile și prevederile art. 729 alin. (3) C. civ. din materia uzufructului, potrivit cărora „Sunt reparații mari acelea ce au ca obiect o parte importantă din bun și care implică o cheltuială excepțională, cum ar fi cele referitoare la consolidarea ori reabilitarea construcțiilor privind structura de rezistență, zidurile interioare și/sau exterioare, acoperișul, instalațiile electrice, termice ori sanitare aferente acestora, la înlocuirea sau repararea motorului ori caroseriei unui automobil sau a unui sistem electronic în ansamblul său".

[2] Potrivit art. 30 alin. (5) și (6), dacă proprietarul unei locuințe ori al unui spațiu cu altă destinație provoacă daune oricărei părți din proprietatea comună sau din proprietatea individuală a altui proprietar din condominiu, respectivul proprietar *are obligația să repare stricăciunile sau să suporte cheltuielile pentru lucrările de reparații.* Raporturile juridice stabilite de comun acord între locator și locatar, precum și nerespectarea obligațiilor contractuale de către locatar nu absolvă proprietarul, în calitate de locator, de obligațiile sale față de asociația de proprietari sau față de furnizorii de utilități publice, prevăzute în prezenta lege.

ale clădirii potrivit cu destinaţia fiecăreia. Soluţia este logică: în condiţiile în care chiriaşii au dreptul de a folosi locuinţa – bunul principal –, ei trebuie să aibă dreptul de folosi şi părţile comune, care reprezintă bunuri accesorii, ce deservesc bunul principal. Acestui drept al chiriaşilor le este corelativă obligaţia locatorilor (proprietarilor). De aceea art. 32 alin. (1) din Legea nr. 196/2018 dispune că proprietarii sunt obligaţi să ia măsuri pentru consolidarea şi modernizarea condominiului, modernizarea echipamentelor, instalaţiilor şi dotărilor aferente, montarea contoarelor pentru individualizarea consumurilor la nivel de proprietate individuală, reabilitarea termică în scopul creşterii performanţei energetice, precum şi reabilitarea structural-arhitecturală a anvelopei condominiului pentru creşterea calităţii arhitectural-ambientale a acestuia, potrivit prevederilor legale, în condiţiile menţinerii aspectului armonios şi unitar al întregului condominiu, indiferent de natura intervenţiilor.

Tot în sarcina locatorului (proprietarului) sunt şi reparaţiile – indiferent de natura lor – determinate de un caz de forţă majoră (de exemplu, un seism)[1], întrucât este vorba de suportarea unor riscuri. În schimb, locatorul nu poate fi obligat să execute lucrări noi de investiţii sau să reconstruiască imobilul, ci numai să repare construcţia sau să înlocuiască instalaţiile existente[2]. Obligaţia efectuării reparaţiilor nu înseamnă că locatorul trebuie să refacă bunul care a fost distrus în totalitate sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite; în acest caz contractul de închiriere *va înceta de drept* pentru imposibilitatea folosirii bunului, conform art. 1.818 C. civ.[3].

În cazul clădirilor cu mai multe locuinţe, cheltuielile efectuate pentru întreţinerea, repararea, exploatarea şi, după caz, consolidarea şi/sau reabilitarea părţilor de construcţii şi instalaţii aferente condominiului aflate în

[1] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 104/1981, în CD 1981, p. 84.

[2] De exemplu, adaptarea antenei colective pentru un alt canal nu este în sarcina locatorului. A se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 2039/1975, în RRD nr. 6/1976, p. 49; TJ Cluj, dec. nr. 451/1981, în RRD nr. 6/1982, p. 90.

[3] Sub imperiul Codului civil de la 1864 s-a statuat că în cazul în care imobilul nu mai poate fi folosit din cauza gradului avansat de uzură, ceea ce ar necesita dărâmarea şi apoi reconstruirea imobilului, proprietarul nu mai are o atare obligaţie (TS, col. civ., dec. nr. 272/1966, în JN nr. 6/1966, p. 170; a se vedea şi Ş. Beligrădeanu, *Examen teoretic al practicii judiciare privind regimul juridic al lucrărilor efectuate de chiriaş în timpul locaţiunii*, în RRD nr. 5/1974, pp. 31-32).

proprietate comună indiviză se repartizează proporțional cu cota-parte din proprietatea comună a fiecărui proprietar[1]. Cota-parte indiviză reprezintă cota-parte de proprietate comună forțată, exprimată procentual, care îi revine fiecărui proprietar individual și este calculată ca raportul dintre suprafața utilă a proprietății individuale și suma suprafețelor utile ale tuturor proprietăților individuale din condominiu.

Potrivit art. 48 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, chiriașii au dreptul la despăgubire pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare și utile[2]. Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001[3] prevăd, la art. 48.1, că prin *îmbunătățiri necesare și utile* se înțelege acele dotări încorporate sau aduse unității locative ori spațiilor comune, prin care s-a sporit valoarea fondului locativ și care au fost suportate exclusiv de chiriaș (introducerea sau schimbarea instalației de apă, gaz, canalizare, electricitate, încălzire; lucrări noi: parchetare, gresie sau faianță, geamuri termopan, uși și altele asemenea). Nu se includ în categoria cheltuielilor necesare și utile acele cheltuieli voluptuare (utilizarea unor materiale foarte scumpe, de exemplu: uși de mahon, instalații sanitare sofisticate, de

---

[1] Potrivit art. 80 din Legea nr. 196/2018, asociația de proprietari are *ipotecă legală* asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un *privilegiu* asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, *pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari*. De asemenea, pentru aceleași creanțe, asociația de proprietari beneficiază de un *privilegiu general mobiliar* asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprietăți individuale amplasate în condominiul respectiv. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul cu privire la care există sumele datorate.

[2] Art. 48 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 a fost criticat pe motiv că ar încălca dispozițiile art. 16 din Constituție privind egalitatea în drepturi, susținându-se că nu prevede un drept la despăgubiri și pentru chiriașii imobilelor cu altă destinație decât aceea de locuință. Excepția a fost respinsă de Curtea Constituțională, care a reținut că „în absența unei interdicții exprese, acești chiriași au posibilitatea de a solicita și obține despăgubiri, potrivit dreptului comun, pentru sporul de valoare al imobilului rezultat din îmbunătățirile necesare și utile pe care i le-au adus. Chiar dacă temeiul unei asemenea pretenții rezidă în instituția îmbogățirii fără justă cauză, fiind deci extrinsec reglementării legale în discuție, o asemenea împrejurare lipsește de îndreptățire critica de neconstituționalitate ce i-a fost adusă" (Curtea Constituțională, dec. nr. 93/2004, în M. Of. nr. 243 din 19 martie 2004).

[3] Aprobate prin H.G. nr. 250/2007, publicată în M. Of. nr. 227 din 3 aprilie 2007, și modificată prin H.G. nr. 923/2010, publicată în M. Of. nr. 640 din 13 septembrie 2010.

lux, materiale de construcţii încadrate în categoria celor de lux). În aceste cazuri despăgubirile se vor calcula avându-se în vedere preţurile medii actuale de pe piaţă.

Alin. (2) dispune că *indiferent dacă imobilul a fost preluat cu titlu valabil sau fără titlu*, obligaţia despăgubirii prevăzută la alin. (1) revine persoanei îndreptăţite, căreia i s-a restituit în natură acea locuinţă (fostul proprietar sau moştenitorii acestuia)[1].

Valoarea despăgubirilor prevăzute la alin. (1) se stabileşte pe bază de *expertiză*. Cuantumul despăgubirilor se stabileşte la valoarea actualizată a cheltuielilor, scăzându-se gradul de uzură al îmbunătăţirilor, în raport cu durata de viaţă normală a acestora, care se suportă de chiriaşi.

17. Obligaţia de garanţie contra viciilor care ameninţă sănătatea ori integritatea corporală. Potrivit art. 1.827 C. civ., „(1) Dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el, chiriaşul, chiar dacă a

---

[1] Art. 48 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 a fost criticat pe motiv că ar încălca dispoziţiile art. 16 din Constituţie privind egalitatea în drepturi şi art. 44 referitor la dreptul de proprietate privată. Excepţia a fost respinsă cu următoarea motivare: „Dispoziţiile de lege criticate nu contravin în niciun fel principiului egalităţii cetăţenilor în faţa legii şi a autorităţilor publice, astfel încât nu poate fi reţinută pretinsa încălcare a dispoziţiilor art. 16 alin. (1) din Constituţie. De altfel, în ceea ce priveşte modalitatea prin care se realizează repararea prejudiciului suferit de titularii dreptului de proprietate, deposedaţi în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, Curtea Constituţională a statuat, în jurisprudenţa sa, că legiuitorul este liber să opteze atât în privinţa sferei bunurilor pentru care stabileşte măsurile reparatorii, cât şi a întinderii şi a modalităţii de acordare a acestora, în funcţie de situaţia concretă a respectivelor bunuri, fără ca prin aceasta să se instituie un tratament juridic diferit pentru categoriile de cetăţeni aflate în situaţii identice.

Prin adoptarea Legii nr. 10/2001, astfel cum a fost modificată prin Legea nr. 1/2009, s-a urmărit clarificarea regimului juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, cu respectarea prevederilor constituţionale privind dreptul de proprietate privată. Legiuitorul ordinar este competent să stabilească un cadru juridic pentru exercitarea acestuia, instituind limitări rezonabile în valorificarea ca drept subiectiv garantat, în aşa fel încât să nu vină în coliziune cu interesele generale sau cu interesele particulare legitime ale altor subiecte de drept, astfel încât nu poate fi reţinută nici pretinsa încălcare a prevederilor art. 44 din Constituţie" (Curtea Constituţională, dec. nr. 1019/2010, publicată în M. Of. nr. 681 din 7 octombrie 2010).

renunțat la acest drept, va putea rezilia contractul de închiriere, în condițiile legii. (2) Chiriașul are dreptul și la daune-interese dacă, la data încheierii contractului, nu a cunoscut viciile bunului."

Acest text de lege a avut ca model art. 1.560 C. civ. italian și urmărește protecția deosebită a chiriașului atunci când sănătatea, integritatea corporală (și, *a fortiori*, viața acestuia) îi sunt puse în pericol. Se impun mai multe *precizări*:

a) Nu are importanță dacă viciile imobilului închiriat sunt ascunse (deficiențe grave la structura de rezistență, la instalația de gaze, electricitate etc.) sau aparente (igrasie, tavan deteriorat[1], acoperiș degradat etc.);

b) Textul de lege vizează atât imobilele folosite ca locuințe, cât și imobilele care ar putea fi folosite ca locuințe, dar sunt folosite pentru exercitarea activității unui profesionist (de exemplu, un apartament este folosit ca birou notarial sau cabinet de avocatură ori cabinet stomatologic sau sediu de societate etc.) sau a unei asociații, fundații etc. Această concluzie rezultă din aceea că legiuitorul se referă nu numai la cei care „locuiesc" în imobil, ci și la cei care „*lucrează*" în el.

c) Imobilul închiriat trebuie să constituie un pericol „*grav*" pentru sănătate; nu orice inconvenient minor îi conferă chiriașului dreptul de a rezilia contractul. Textul nu trebuie să fie transformat într-un instrument juridic pe care chiriașul să-l folosească ori de câte ori dorește să denunțe unilateral contractul de închiriere și nu dispune de un temei legal. Instanțele sesizate cu o acțiune în justiție urmează să aprecieze în funcție de probele ce se vor administra (înscrisuri, planșe foto, expertize, cercetare la fața locului etc.)[2].

d) Chiriașul va putea rezilia contractul (și, după caz, solicita daune-interese) chiar dacă a renunțat la acest drept. Art. 11 C. civ. prevede că „Nu se poate deroga prin convenții sau acte juridice unilaterale de la legile care interesează ordinea publică sau de la bunele moravuri", iar potrivit art. 1.255

[1] Într-o speță (a se vedea Jud. Ploiești, încheierea nr. 2482 din 20 noiembrie 2017, publicată în *Indaco Lege5*, făcându-se referire la ea în cadrul dec. civ. 723/2018 a T. Prahova), instanța a constatat intervenită rezilierea unilaterală a contractului de închiriere deoarece „din cauza ploii a căzut tavanul în spațiul închiriat, iar locatorul a refuzat să facă reparațiile necesare".

[2] Chiar dacă imobilul închiriat constituie o primejdie gravă pentru chiriaș, acesta poate alege să nu rezilieze contractul de închiriere, ci să solicite locatorului remedierea defecțiunilor, cu o reducere a chiriei, în condițiile art. 1.803 C. civ.

alin. (1) C. civ., „Clauzele contrare legii, ordinii publice sau bunelor moravuri şi care nu sunt considerate nescrise atrag nulitatea contractului în întregul său numai dacă sunt, prin natura lor, esenţiale sau dacă, în lipsa acestora, contractul nu s-ar fi încheiat." Apreciem că este lovită de nulitate doar clauza prin care chiriaşul a renunţat la drept, în rest contractul fiind valabil.

e) Dacă la data încheierii contractului nu a cunoscut viciile bunului, chiriaşul are dreptul şi la daune-interese. Viciile aparente sunt considerate cunoscute de către chiriaş, iar cele ascunse numai dacă i-au fost aduse la cunoştinţă de către locator (de exemplu, faptul că atunci când zăpada de pe acoperiş se topeşte lent, se produc infiltraţii prin acoperişul şi tavanul imobilului închiriat).

§2. Obligaţiile chiriaşului

18. Folosirea locuinţei cu prudenţă şi diligenţă. În conformitate cu dreptul comun în materie de locaţiune, chiriaşul este obligat să folosească locuinţa cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract sau, în lipsă, potrivit celei prezumate după anumite împrejurări, cum ar fi natura bunului, destinaţia sa anterioară ori cea potrivit căreia chiriaşul o foloseşte. Astfel fiind, locuinţa nu ar putea fi folosită pentru exercitarea comerţului, pentru instalarea sediului unui partid politic etc. Aşa cum am arătat[1], se admite însă exercitarea de către chiriaş a unei profesiuni liberale (de exemplu, avocatură) sau chiar a unei meserii (de exemplu, croitor), cu condiţia să nu schimbe destinaţia imobilului. Simpla venire a clientelei nu are semnificaţia schimbării destinaţiei. Evident, în contract pot fi prevăzute clauze exprese prin care să se interzică, respectiv să se permită exercitarea unei profesiuni sau meserii. Dacă în contract se menţionează profesiunea chiriaşului, se poate prezuma acordul locatorului pentru exercitarea acelei profesiuni.

Potrivit art. 22 din Legea nr. 196/2018, proprietarii din condominii trebuie să adopte un document scris cu privire la regulile şi condiţiile de folosinţă a părţilor comune ale condominiului şi normele de conduită şi bună vecinătate dintre proprietari, numit regulament al condominiului. Toţi proprietarii, *precum şi chiriaşii din condominiu* sau persoanele care sunt găzduite pe perioadă determinată în condominiu sunt obligaţi să respecte

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 14.

regulamentul condominiului. Responsabilitatea informării chiriașilor și a persoanelor care tranzitează condominiul referitor la prevederile regulamentului condominiului aparține proprietarului. În cazul nerespectării regulamentului condominiului de către unul dintre proprietari *sau chiriași*, ceilalți proprietari pot sesiza președintele și/sau comitetul executiv al asociației de proprietari cu privire la aceste nereguli.

Art. 40 din Legea nr. 196/2018 dispune că „(1) Schimbarea destinației locuințelor, precum și a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, prezente în proiectul inițial al imobilului, se poate face numai cu avizul scris al comitetului executiv și cu acordul scris, prealabil, al proprietarilor direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării. (2) Odată cu acordul menționat la alin. (1), proprietarii direct afectați cu care se învecinează, pe plan orizontal și vertical, spațiul supus schimbării și proprietarul care solicită acordul pentru schimbarea destinației locuinței sau spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință semnează și o convenție cu privire la declararea activității care se va desfășura în spațiul respectiv, precum și numărul de persoane în funcție de care vor fi calculate cheltuielile pe număr de persoane[1]. (3) O copie a convenției prevăzute la

[1] În legătură cu acordul proprietarilor direcți afectați, în practica judiciară s-a decis că „În sensul art. 8 al CEDO viața privată, așa cum textul este interpretat de instanța de contencios european, cuprinde dreptul persoanei la viața privată intimă, personală, inclusiv dreptul la un mediu înconjurător sănătos. Dezagrementele cauzate de activitatea societății comerciale desfășurate într-un imobil de locuințe cu consecința afectării mediului înconjurător, a degradării dreptului la o locuință, viața privată și familială sunt subînțelese în determinarea categoriei de persoane al căror accept este necesar, acestea fiind definite ca «proprietari direct afectați»" (C. Ap. București., s. a VI-a com., dec. nr. 212/2011, publicată pe *portal.just.ro*).

Pronunțându-se cu privire la constituționalitatea art. 64 din Legea nr. 114/1996 (în prezent abrogat, dar care avea un conținut similar cu art. 40 din Legea nr. 196/2018), instanța de contencios constituțional a decis că textul nu contravine dispozițiilor constituționale, având „menirea să excludă în viitor declanșarea unor conflicte locative ori chiar procese, civile sau penale, care ar putea decurge din disconfortul, dezagrementele sau dezordinile datorate folosirii spațiului de locuit în alt scop decât acela stabilit inițial". Dacă refuzul acordului sau avizului „are scop șicanator sau este chiar abuziv, cei îndreptățiți se pot adresa instanței de judecată de drept comun, a cărei hotărâre va înlocui, dacă este cazul, refuzul respectiv" (Curtea Constituțională, dec. nr. 83/1999, publicată în M. Of. nr. 323 din 6 iulie 1999).

alin. (2) se înmânează preşedintelui asociaţiei de proprietari în vederea anexării acesteia la acordul de asociere".

În privinţa eventualelor modificări sau îmbunătăţiri aduse locuinţei, acestea nu îi sunt permise chiriaşului decât cu acordul proprietarului[1]. În cazul în care chiriaşul modifică locuinţa ori îi schimbă destinaţia sau dacă o întrebuinţează astfel încât îl prejudiciază pe locator, acesta din urmă poate cere *daune-interese* şi, după caz, *rezilierea contractului* (art. 1.800 C. civ.).

Referitor la modificări (îmbunătăţiri), Legea nr. 196/2018 impune condiţii foarte stricte (dar pe deplin justificate) şi pentru proprietari[2]. Astfel, sunt aplicabile *următoarele prevederi legale*: i) art. 34 alin. (2): „Proprietarul poate aduce îmbunătăţiri sau modificări proprietăţii sale individuale, cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la autorizarea executării lucrărilor de construcţii de către autoritatea administraţiei publice competente, fără a pune în pericol integritatea structurală a condominiului, rezistenţa mecanică, stabilitatea şi siguranţa clădirii sau a altor proprietăţi individuale, precum şi buna funcţionare a instalaţiilor aferente acestora"; ii) art. 37 alin. (5): „Orice modificare a proprietăţii individuale care necesită emiterea unei autorizaţii de construire/desfiinţare, în conformitate cu legislaţia în vigoare, se aduce la cunoştinţa asociaţiei pentru înscrierea în jurnalul evenimentelor din cartea tehnică a construcţiei, prin depunerea în copie a actelor de autorizare, a procesului-verbal de recepţie la terminarea lucrărilor şi a planurilor din proiectul tehnic."; iii) art. 41: „Anterior modificărilor constructive în cadrul proprietăţilor individuale, proprietarii obţin avizele şi autorizaţiile aşa cum sunt reglementate de legislaţia în vigoare şi au obligaţia să nu pună în pericol integritatea structurală a condominiului sau a

[1] Pentru regimul juridic de drept comun al îmbunătăţirilor efectuate de către locatar, a se vedea art. 1.823 C. civ., *supra*, cap. III, nr. 15.

[2] Potrivit art. 102 alin. (1) lit. f şi g) din Legea nr. 196/2018, constituie contravenţii (dacă nu sunt săvârşite în astfel de condiţii încât, potrivit legii penale, să constituie infracţiuni): „f) punerea în pericol de către proprietari a integrităţii structurale a condominiului sau a altor proprietăţi individuale, precum şi a bunei funcţionări a instalaţiilor aferente acestora" (se sancţionează cu amendă de la 500 la 3.000 lei); „g) schimbarea de către proprietar a destinaţiei locuinţei sau spaţiului cu altă destinaţie decât aceea de locuinţă fără autorizaţiile şi aprobările legale" (se sancţionează cu amendă de la 5.000 la 10.000 lei).

altor proprietăţi individuale, precum şi sănătatea populaţiei, conform legislaţiei în vigoare."[1]

19. Întreţinerea locuinţei şi a părţilor comune. Chiriaşul trebuie să întreţină în bune condiţii locuinţa, întrucât la mutare trebuie să o predea în stare normală de folosinţă (şi de curăţenie), ţinându-se seama de starea în care a fost închiriată. La încetarea contractului, chiriaşul este obligat să restituie locuinţa în starea în care a primit-o, în afară de ceea ce a pierit ori s-a deteriorat din cauza vechimii. Starea în care locuinţa a fost primită de către chiriaş este cea care a fost consemnată în *înscrisul întocmit cu ocazia predării bunului* (proces-verbal, inventar). Dacă nu a fost întocmit niciun înscris, se prezumă (*iuris tantum*) că locuinţa a fost predată chiriaşului în stare *corespunzătoare* de folosinţă (art. 1.821 C. civ.)[2].

Chiriaşul are obligaţia *de a efectua reparaţiile mici* [numite *locative*, de întreţinere curentă, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului – art. 1.802 şi art. 1.788 alin. (2) C. civ.], spre deosebire de reparaţiile mari (capitale) şi repararea degradărilor provenind din uzul normal al locuinţei, care sunt în sarcina locatorului. Reparaţiile – indiferent de natura lor (chiar dacă sunt locative) – nu cad în sarcina chiriaşului dacă au fost cauzate prin vechime sau forţă majoră ori caz fortuit şi, bineînţeles, din culpa locatorului, inclusiv viciile de construcţie[3] (cum ar fi deteriorarea pereţilor din cauza proastei izolaţii a clădirii). Sarcina probei incumbă chiriaşului. Dacă degradarea locuinţei se datorează culpei chiriaşului, el va fi obligat să facă reparaţiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative. Tot astfel, dacă întârzierea în efectuarea reparaţiilor locative provoacă stricăciuni mai importante, chiriaşul este obligat să facă reparaţiile necesare.

În cazul în care chiriaşul nu efectuează reparaţiile locative, *prin ordonanţă preşedinţială*, dată cu citarea părţilor, el *poate fi obligat la efectuarea reparaţiilor* necesare ce îi revin potrivit legii (art. 1.047 C. pr. civ.). În cazul în care neefectuarea reparaţiilor locative poate provoca deteriorarea sau

[1] Pentru dreptul comun (şi practica judecătorească) în privinţa lucrărilor de mică însemnătate, care nu schimbă destinaţia locuinţei (instalarea telefonului, a antenei de televizor, a televiziunii prin cablu, a internetului etc.), a se vedea *supra*, cap. III, nr. 14.

[2] A se vedea şi TS, s. civ., dec. nr. 1481/1977, în RRD nr. 2/1978, p. 52; *idem*, dec. nr. 637/1978, în CD 1978, p. 83.

[3] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 104/1981, în CD 1981, p. 85.

chiar pieirea locuinţei, locatorul poate obţine chiar *rezilierea contractului*, cu daune-interese, potrivit regulilor generale.

De asemenea, locatorul poate cere doar daune-interese luând în considerare starea locuinţei, dar numai la încetarea contractului de închiriere, căci inconvenientele lipsei de întreţinere (de exemplu, neefectuarea zugrăvelii pereţilor, pătarea mochetei sau altele asemenea, care nu pun în pericol locuinţa, ci doar pot crea o stare de disconfort) sunt suportate de chiriaş[1].

Potrivit art. 30 alin. (3) teza a II-a din Legea nr. 196/2018, „Niciun proprietar, *chiriaş* sau angajat al asociaţiei de proprietari nu poate încălca, afecta sau prejudicia dreptul de proprietate comună sau individuală a celorlalţi proprietari din condominiu şi nu poate afecta funcţionarea normală şi întreţinerea condominiului". Chiriaşul care afectează dreptul de proprietate comună poate fi obligat la repararea prejudiciului cauzat.

În lumina art. 1.804 C. civ., chiriaşul este obligat să permită *examinarea locuinţei* de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, precum şi de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locaţiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului. În mod firesc, vizitele trebuie anunţate, trebuie făcute la ore rezonabile, fără o frecvenţă exagerată şi în asemenea condiţii încât să nu cauzeze o tulburare nejustificată chiriaşului[2].

---

[1] Potrivit art. 24-26 din Legea nr. 196/2018, proprietarii condominiilor, persoane fizice sau juridice, destinate în întregime închirierii, în care sunt constituite *asociaţii de chiriaşi* (care se pot constitui şi organiza în conformitate cu prevederile O.G. nr. 26/2000 cu privire la *asociaţii şi fundaţii*), pot să încredinţeze asociaţiilor de chiriaşi administrarea părţilor comune din condominiu. Administrarea părţilor comune se face numai în baza unui *contract de dare în administrare* semnat între proprietar şi asociaţia de chiriaşi, numai cu acordul majorităţii chiriaşilor membri ai asociaţiei de chiriaşi. Asociaţiile de chiriaşi nu pot efectua modificări constructive în condominiu, nu pot schimba destinaţia proprietăţii comune din condominiu, nu pot înstrăina şi nu pot închiria bunurile sau spaţiile comune, fără acordul scris al proprietarului, în condiţiile legii. Asociaţiile de chiriaşi desfăşoară numai activităţile prevăzute în contractul de dare în administrare. Darea în administrare a părţilor comune către asociaţiile de chiriaşi nu aduce nicio atingere drepturilor şi obligaţiilor titularului dreptului de proprietate, conform legislaţiei în vigoare.

[2] Potrivit art. 1.047 şi 1.048 C. pr. civ., în cazul în care chiriaşul nu permite examinarea locuinţei deţinute în locaţiune, locatorul poate cere ca, prin ordonanţă preşedinţială, dată cu citarea părţilor, instanţa să permită locatorului examinarea imobilului, în condiţiile art. 1.804 C. civ.

20. Plata chiriei. Nici Legea locuinţei nr. 114/1996 şi nici Codul civil nu prevăd reguli speciale privind plata chiriei în cazul închirierii unei locuinţe. În consecinţă, se aplică regulile din dreptul comun (obligaţia plăţii la termenele prevăzute în contract, la domiciliul sau, după caz, sediul locatorului de la data plăţii, în caz de pluralitate de chiriaşi obligaţia este divizibilă etc., dacă prin contract nu s-a prevăzut altfel, de exemplu, plata la domiciliul chiriaşului, solidaritatea între debitori etc.)[1]. Menţionăm că Legea locuinţei (art. 73) a abrogat Hotărârea Consiliului de Miniştri nr. 860/1973, prin care au fost prevăzute majorări de întârziere în plata chiriei către stat. În consecinţă, daunele moratorii (de întârziere) se acordă, în toate cazurile, potrivit dreptului comun[2].

În sfârşit, precizăm că, în măsura în care există criterii legale de stabilire a chiriei (art. 26 din O.U.G. nr. 40/1999)[3], chiria prevăzută în contract se recalculează ori de câte ori este rezultatul unei erori sau modificări ale elementelor de stabilire a chiriei. Diferenţa de chirie rezultând din recalculare poate fi pretinsă de locator, respectiv de chiriaş (imputarea asupra chiriei viitoare) numai înăuntrul termenului general de prescripţie (3 ani în urmă). Fiind vorba de prestaţii succesive, periodice, fiecare rată de chirie se stinge printr-o prescripţie deosebită – art. 2.526 C. civ.[4].

21. Plata cotelor-părţi din cheltuielile comune. Art. 1.829 alin. (1) C. civ. prevede că în clădirile cu mai multe apartamente, chiriaşii au dreptul de a întrebuinţa părţile şi instalaţiile de folosinţă comună ale clădirii potrivit cu destinaţia fiecăreia, iar potrivit alin. (2), chiriaşii sunt obligaţi să contribuie la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curăţarea părţilor şi instalaţiilor de folosinţă comună, precum şi la orice alte cheltuieli pe care legea le stabileşte în sarcina lor.

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 13.

[2] A se vedea art. 1.535 C. civ. În practică s-a decis că pentru neplata la termenele prevăzute în contractul de închiriere, locatarul unui apartament aflat în administrarea unei primării datorează şi majorări de întârziere conform contractului încheiat în temeiul Legii locuinţei nr. 114/1996, iar nu şi majorările ori penalităţile prevăzute de legislaţia fiscală (a se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 5727/2005, în Dreptul nr. 6/2006, p. 237).

[3] A se vedea *supra* nr. 9.

[4] Cu privire la rezilierea contractului pentru neplata chiriei, a se vedea *infra*, nr. 33, iar cu privire la problema recalculării chiriei prevăzute în contract, în funcţie de rata inflaţiei, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 6.

Pe de altă parte, Legea nr. 196/2018 are mai multe dispoziţii potrivit cărora obligaţia de plată a cotei de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari este *în sarcina proprietarului*. Astfel: i) art. 2 lit. k): „cota de contribuţie la cheltuielile asociaţiei de proprietari – suma corespunzătoare din cheltuielile asociaţiei pe care fiecare proprietar din condominiu este obligat să o plătească lunar, conform prevederilor prezentei legi"; ii) art. 78 alin. (1) şi (2): „(1) Administratorul este obligat să notifice, în scris, proprietarul care are plăţi restante la cheltuielile comune ale imobilului asupra datoriilor şi să înştiinţeze preşedintele şi comitetul executiv al asociaţiei de proprietari despre restanţe. (2) Asociaţia de proprietari, prin preşedinte, are dreptul de a acţiona în instanţă proprietarul care se face vinovat de neplata cotelor de contribuţie la cheltuielile asociaţiei mai mult de 60 de zile de la termenul scadent, respectiv 90 zile de la afişarea listei, informând membrii asociaţiei prin afişare la avizier; iii) art. 33 alin. (7): „În cazul închirierii, constituirii unor drepturi reale de uz, uzufruct, abitaţie, precum şi în cazul unor contracte de comodat pentru spaţiile din condominiu, obligaţia de plată a cotelor de întreţinere revine proprietarului, acesta recuperând de la beneficiarii dreptului de folosinţă a spaţiilor respective contravaloarea acestora, în condiţiile stabilite prin contractul de închiriere/constituire/comodat".

Din coroborarea acestor prevederi legale rezultă că, *potrivit dispoziţiilor Legii nr. 196/2018, obligaţia de plată a cotei-părţi din cheltuielile comune* (cum ar fi: apă rece, caldă şi canalizare; combustibil pentru prepararea apei calde de consum; energia electrică utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor comune, inclusiv a ascensoarelor[1]; colectarea deşeurilor menajere; fondul pentru lucrări de întreţinere, service, reparaţii şi, după caz, de consolidare, reabilitare, eficienţă energetică, modernizare la părţile de construcţii şi instalaţii aflate în/şi pe proprietatea comună; salarii sau remuneraţii pentru administrator, contabil, instalator, electrician, portar, îngrijitor, personalul care asigură curăţenia; cheltuieli cu produse şi accesorii pentru curăţenie)[2] *revine*

[1] Art. 75 alin. (5) din Legea nr. 196/2018 prevede că „în baza hotărârii adunării generale, pot fi exceptate de la plata cheltuielilor aferente consumului de energie electrică pentru funcţionarea ascensorului/ascensoarelor persoanele care locuiesc în apartamente situate la subsol, demisol, parter, mezanin, precum şi la etajul 1 din clădirile fără mezanin".

[2] Pentru modalităţile concrete de repartizare a cheltuielilor comune, a se vedea art. 82-93 din Legea nr. 196/2018.

proprietarului, dar acesta are dreptul să recupereze *anumite cheltuieli* de la chiriaș. Uneori, chiria include și cheltuielile comune și, în acest caz, nu se mai pune problema recuperării lor de la chiriaș.

Precizăm că prevederile art. 1.829 alin. (2) C. civ. au fost supuse controlului de constituționalitate pe motiv că textul de lege criticat este neclar, încălcând cerințele de previzibilitate și accesibilitate ale legii, deoarece nu prevede cărui subiect de drept trebuie să plătească chiriașii cheltuielile pe care legea le stabilește în sarcina lor, respectiv fie proprietarului imobilului, fie asociației de proprietari.

Prin Decizia nr. 753/2018[1] excepția a fost respinsă ca *inadmisibilă*, instanța de contencios constituțional reținând următoarele: „*textul de lege criticat este formulat cu o precizie suficientă, ce permite persoanelor interesate să prevadă într-o măsură rezonabilă, în circumstanțele speței, consecințele ce pot rezulta dintr-un act determinat. Astfel, ipoteza normei juridice este clar formulată, fiind precizată în mod expres obligația chiriașilor de a contribui la cheltuielile pentru iluminarea, încălzirea, curățarea părților și instalațiilor de folosință comună, precum și la orice alte cheltuieli pe care legea le stabilește în sarcina lor.*

24. În prezenta cauză, Curtea reține că susținerile autoarei excepției referitoare la lipsa de claritate a textului de lege criticat, dat fiind faptul că acesta nu precizează în mod expres cărui subiect de drept trebuie să plătească chiriașii cota de contribuție la cheltuielile pentru întreținerea părților și instalațiilor de folosință comună ale clădirii, nu reprezintă veritabile motive de neconstituționalitate, ci se referă la aspecte ce țin de interpretarea și aplicarea legii în speța dedusă soluționării instanței de judecată, neintrând în competența de soluționare a Curții Constituționale, care, potrivit prevederilor art. 2 alin. (3) din Legea nr. 47/1992, se pronunță numai asupra constituționalității actelor cu privire la care a fost sesizată".

Reamintim că potrivit art. 80 alin. (1) și (2) din Legea nr. 196/2018, „(1) Asociația de proprietari are *ipotecă legală* asupra apartamentelor și altor spații proprietăți individuale ale proprietarilor din condominiu, precum și un privilegiu asupra tuturor bunurilor mobile ale acestora, pentru sumele datorate cu titlu de cotă de contribuție la cheltuielile asociației de proprietari. (2) De asemenea, pentru aceleași creanțe, asociația de proprietari beneficiază de un *privilegiu general mobiliar* asupra bunurilor mobile situate în apartamentele și celelalte spații proprietăți individuale amplasate în condominiul respectiv. Privilegiul vizează doar bunurile mobile situate în imobilul cu privire la care există sumele datorate".

[1] Publicată în M. Of. nr. 179 din 6 martie 2019.

22. Obligaţii ce nu pot fi asumate de chiriaş. Potrivit art. 1.826 C. civ., este considerată nescrisă orice clauză în temeiul căreia:

a) *chiriaşul este obligat să încheie o asigurare cu un asigurător impus de locator.*

În temeiul contractului, chiriaşul poate fi obligat să încheie contracte de asigurare de bunuri (având ca obiect locuinţa închiriată) sau de asigurare de răspundere civilă (având ca obiect despăgubirile pentru prejudiciul de care chiriaşul răspunde faţă de locator). Este recomandabil, ca măsură de prevedere, ca locatarul să încheie contracte de asigurare (mai ales de răspundere civilă), pentru a se pune la adăpost de riscul suportării unor pagube mari, de exemplu, rezultând din incendiu, explozie, inundarea apartamentului etc.[1]. Ceea ce legea interzice este ca locatorul să îl oblige pe chiriaş să încheie un contract de asigurare cu un *anumit* asigurător. Chiriaşul poate să îşi aleagă în mod liber societatea de asigurare cu care să contracteze[2].

b) *se prevede răspunderea solidară sau indivizibilă a chiriaşilor din apartamente diferite situate în acelaşi imobil, în cazul degradării elementelor de construcţii şi a instalaţiilor, obiectelor şi dotărilor aferente părţilor comune ale imobilului.*

---

[1] În materia asigurării de bunuri şi de răspundere civilă, în limita interesului – direct sau indirect – propriu, asigurarea poate fi încheiată nu numai de către proprietar, dar şi de către alte persoane, de exemplu, uzufructuarul, creditorul cu garanţii reale, depozitarul, *inclusiv locatarul*. În materia asigurării de bunuri, art. 2.214 C. civ. prevede că în cazul asigurării de bunuri, asigurătorul se obligă ca, la producerea riscului asigurat, să plătească o despăgubire asiguratului, beneficiarului asigurării sau altor persoane îndreptăţite. Tot astfel, în materia asigurării de răspundere civilă, art. 2.223 C. civ. prevede că asigurătorul se obligă să plătească o despăgubire pentru prejudiciul de care asiguratul răspunde potrivit legii faţă de terţele persoane prejudiciate şi pentru cheltuielile făcute de asigurat în procesul civil, iar prin contractul de asigurare părţile pot conveni să cuprindă în asigurare şi răspunderea civilă a altor persoane decât contractantul asigurării.

[2] Dacă locatarul a încheiat un contract de asigurare de răspundere civilă (asigurare de risc locativ), iar proprietarul a încheiat o asigurare de bunuri (având ca obiect locuinţa închiriată), asigurătorul de responsabilitate va plăti despăgubirile în măsura în care se va stabili răspunderea locatarului (de exemplu, pentru incendiul produs). În cazul în care condiţiile răspunderii civile a locatarului nu sunt întrunite, despăgubirile urmează să fie plătite proprietarului în baza asigurării de bunuri. În caz de responsabilitate a locatarului, asigurătorul de bunuri nu suportă paguba, deoarece el se subrogă în drepturile asiguratului său (art. 2.210 C. civ.), putând recupera indemnizaţia de asigurare plătită asiguratului în baza asigurării de bunuri, de la persoana responsabilă (locatar), respectiv de la asigurătorul ei de responsabilitate civilă.

Potrivit art. 1.829 alin. (1) C. civ., în clădirile cu mai multe apartamente, chiriașii au dreptul de a întrebuința părțile și instalațiile de folosință comună ale clădirii potrivit cu destinația fiecăreia. Deteriorările aduse părților de folosință comună trebuie să fie reparate de chiriașul în culpă, iar dacă acesta nu poate fi identificat, de către chiriașii care au acces sau folosesc părțile comune. În niciun caz chiriașii nu sunt obligați solidar sau indivizibil să suporte aceste cheltuieli; obligația lor este *divizibilă*, proporțională cu valoarea locativă a părții din imobil pe care o ocupă.

c) *chiriașul se obligă să recunoască sau să plătească în avans, cu titlu de reparații locative, sume stabilite pe baza estimărilor făcute exclusiv de locator.*

Art. 1.788 C. civ. prevede că sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului. De aceea nu se poate estima care vor fi reparațiile de care va avea nevoie locuința ca urmare a folosirii sale. Dacă locatorul ar putea stabili în mod unilateral cuantumul acestor reparații, s-ar crea premisele pentru comiterea unor abuzuri, mai ales în condițiile în care chiriașul este „partea slabă" a contractului de închiriere[1].

d) *locatorul este îndreptățit să diminueze sau să suprime, fără contraprestație echivalentă, prestațiile la care s-a obligat prin contract.*

De exemplu, locatorul a închiriat o garsonieră complet mobilată, chiria fiind stabilită în consecință; este considerată nescrisă clauza prin care locatorul este îndrituit să ridice mobilierul din garsonieră fără ca în acest caz să se diminueze chiria. Tot astfel, se stipulează că locatorul este îndrituit să folosească, fie și temporar, o cameră dintre cele închiriate, fără diminuarea corespunzătoare a chiriei. Clauza fiind considerată nescrisă, chiriașul poate cere o reducere a chiriei sau rezilierea contractului.

---

[1] În practică s-a decis că este perfect valabilă clauza potrivit căreia chiriașul se obligă să constituie un depozit de garanție de 500 lei „pentru acoperirea cheltuielilor de reparații, întreținere sau alte servicii realizate în folosul chiriașului" (Jud. Iași, sent. civ. nr. 7815/2015, publicată în *Indaco Lege5*).

De altfel, art. 37 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede că „La încheierea contractului de închiriere părțile pot conveni asupra constituirii unui depozit de garanție. Acest depozit se va depune în contul proprietarului, la banca indicată de acesta în contractul de închiriere". Pentru alte amănunte privind depozitul de garanție, a se vedea art. 38-40 din această ordonanță de urgență.

Secţiunea a IV-a
Contractul de subînchiriere

23. Condiţii. Prin derogare de la dreptul comun în materie de locaţiune (art. 1.805 C. civ.), chiriaşul poate subînchiria locuinţa deţinută numai cu acordul scris al locatorului (art. 1.833 C. civ.). Spre deosebire de contractul de locaţiune de drept comun, închirierea locuinţei este un contract *intuitu personae în privinţa chiriaşului* şi de aceea este necesar consimţământul locatorului în cazul subînchirierii. Atunci când îşi dă acordul la subînchiriere, locatorul poate stabili şi anumite condiţii privitoare la acest contract (de exemplu, poate limita numărul de persoane care pot folosi în parte locuinţa, poate interzice schimbarea destinaţiei locuinţei).

Deoarece închirierea locuinţelor se face prin contract scris (forma scrisă fiind cerută *ad probationem*), iar acordul locatorului la subînchiriere trebuie să fie dat în formă scrisă, contractul de subînchiriere trebuie să fie încheiat tot în formă scrisă. Chiriaşul trebuie să înregistreze contractul de subînchiriere la organul fiscal teritorial, pe de o parte, din raţiuni fiscale, iar pe de altă parte, pentru că acest contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei şi pentru evacuarea subchiriaşului în cazul încetării contractului prin expirarea termenului.

În ipoteza în care chiriaşul subînchiriază fără acordul locatorului sau cu nerespectarea condiţiilor stabilite de acesta (de exemplu, pentru altă destinaţie decât locuinţă), locatorul poate cere prin justiţie executarea obligaţiilor din contractul principal (ceea ce poate avea ca efect inclusiv expulzarea sublocatarului) sau rezilierea contractului de închiriere cu daune-interese, potrivit dreptului comun.

Precizăm că regulile arătate privitoare la subînchiriere nu vizează ipoteza în care chiriaşul, fără a încheia un contract de subînchiriere, permite – dar fără a-şi asuma sau a avea vreo obligaţie juridică – ca alte persoane (rude, prieteni etc.) să se folosească temporar de locuinţa pe care o ocupă. Prin excepţie, locatorul poate interzice ca alte persoane să locuiască împreună cu chiriaşul [art. 1.832 alin. 1 teza I C. civ.]. Dacă o astfel de interdicţie nu există, potrivit art. 1.832 alin. (1) teza a II-a C. civ., persoanele tolerate vor fi ţinute *solidar* cu chiriaşul, pe durata folosinţei exercitate, pentru oricare dintre obligaţiile izvorâte din contract (de exemplu, plata chiriei). De asemenea, întrucât persoanele tolerate nu au niciun titlu locativ şi pot fi evacuate oricând la cererea chiriaşului, folosinţa exercitată de ele nu aduce

atingere obligațiilor contractuale. În orice caz, persoanele tolerate urmează să fie evacuate dacă locatarul a pierdut dreptul de a mai folosi locuința [art. 1.832 alin. (2) C. civ.][1].

24. Efecte. Subînchirierea încheiată cu respectarea condițiilor arătate este valabilă și produce efecte între chiriaș și sublocatar ca orice contract de locațiune, inclusiv dispozițiile dreptului comun referitoare la tacita relocațiune. Sunt necesare unele *precizări*:

a) Potrivit art. 1.833 C. civ., în lipsa unei stipulații contrare, sublocatarul răspunde *solidar* cu chiriașul pentru obligațiile asumate față de locator prin contractul de închiriere. Răspunderea solidară a sublocatarului cu chiriașul reprezintă o măsură instituită în favoarea locatorului, căruia i se măresc șansele de reparare a unui eventual prejudiciu ce i s-ar cauza de către sublocatar. Soluția este logică, întrucât sublocatarul folosește bunul ce aparține locatorului și este de natură a-l responsabiliza pe chiriaș în alegerea sublocatarului. Evident, locatorul și chiriașul pot conveni ca răspunderea să revină numai chiriașului sau numai sublocatarului, norma fiind *supletivă*.

b) În temeiul art. 1.834 C. civ., în cazul decesului chiriașului, subînchirierea consimțită de chiriaș încetează la expirarea termenului de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului, dacă locațiunea nu continuă în beneficiul descendenților, ascendenților sau soțului supraviețuitor ai chiriașului. În acest ultim caz (continuarea locațiunii), noul chiriaș va semna contractul de subînchiriere în locul chiriașului decedat.

c) Încetarea, *din orice cauză* (expirarea termenului, desființarea titlului locatorului, rezilierea etc.), a contractului de închiriere, precum și hotărârea judecătorească de evacuare a chiriașului sunt de drept opozabile și se execută și împotriva sublocatarului, neavând importanță faptul că sublocatarul și-a executat obligațiile față de chiriaș [art. 1832 alin. (2) C. civ.]. Întrucât sublocatarul nu dobândește un drept propriu de folosință (deci un titlu locativ propriu), ci numai un *drept derivat* din drepturile chiriașului, odată cu desființarea titlului celui ce a consimțit subînchirierea încetează și dreptul sublocatarului de a folosi locuința, acesta putând fi evacuat odată cu chiriașul (locator în contractul de subînchiriere), chiar dacă termenul

[1] Toleratul nu poate dobândi mai multe drepturi decât cel care îl tolerează (a se vedea TS, col. civ., dec. nr. 1660/1968, în RRD nr. 4/1969, pp. 178-179).

subînchirierii n-a expirat încă. Subînchirierea nu constituie excepţie de la regula consecinţelor desfiinţării titlului locatorului[1].

d) Întrucât contractele de subînchiriere sunt guvernate de dispoziţiile dreptului comun privind încetarea contractului de locaţiune, sublocatarul nu beneficiază de eventuala prorogare legală a contractelor de închiriere. El poate fi evacuat la expirarea termenului prevăzut în contract sau după denunţarea contractului (cu respectarea termenului de preaviz), dacă sublocaţiunea s-a încheiat fără stipularea termenului ori dacă a operat relocaţiunea tacită (care, în principiu, este tot pe timp nedeterminat).

e) În raporturile dintre locator şi sublocatar sunt pe deplin aplicabile prevederile art. 1.807 C. civ., relative la efectele sublocaţiunii şi acţiunile locatorului împotriva sublocatarului[2].

Secţiunea a V-a
Schimbul de locuinţe (voluntar)

25. Condiţii. Art. 33 din Legea nr. 114/1996 [abrogat prin art. 230 lit. s) din Legea nr. 71/2011] a prevăzut că „Titularii de contracte de închiriere pot face între ei schimb de locuinţe, cu avizul autorităţii care a aprobat închirierea sau, după caz, al proprietarului locuinţei".

În lumina textului de lege citat, schimbul putea avea loc între doi sau mai mulţi locatari din aceeaşi clădire, din clădiri diferite din aceeaşi localitate sau chiar din clădiri aflate în diferite localităţi (de exemplu, în caz de mutări reciproce în diferite localităţi din cauza serviciului, din motive familiale etc.). În toate cazurile însă, înţelegerea dintre locatari referitoare la schimb nu producea efectele juridice ce îi erau specifice (substituirea reciprocă în drepturi şi obligaţii), decât cu acordul („avizul") autorităţii care a aprobat închirierea (în cazul fondului locativ de stat), respectiv cu acordul proprietarului locuinţei care forma obiectul schimbului (în celelalte cazuri). Cu condiţia aprobărilor corespunzătoare, schimbul putea avea ca obiect şi locuinţe făcând parte din fondul de stat, pe de o parte, şi proprietate particulară, pe de altă parte. Legea nu distingea în această privinţă[3].

---

[1] Pentru excepţii, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 24

[2] A se vedea, pentru contractul de sublocaţiune în dreptul comun, *supra*, cap. III, nr. 16-17.

[3] Cu privire la regimul juridic al unor locuinţe cu destinaţie specială, a se vedea *infra*, Secţiunea a X-a.

După abrogarea art. 33 din Legea nr. 114/1996, schimbul de locuințe voluntar poate interveni *fie în condițiile dreptului comun*, dar cu acordul celor doi locatori (deoarece ne aflăm în prezența unei duble cesiuni a contractului de închiriere), fie *în condițiile prevăzute de o lege specială*. În acest sens, art. 8 alin. (6) din Legea nr. 152/1998 privind înființarea Agenției Naționale pentru Locuințe (astfel cum a fost modificat prin O.G. nr. 26/2019, intrată în vigoare la 30 august 2019) prevede că în perioada de valabilitate a contractului de închiriere sau la prelungirea contractelor de închiriere, autoritățile administrației publice locale ale unităților administrativ-teritoriale și ale sectoarelor municipiului București, precum și autoritățile administrației publice centrale din domeniul învățământului, respectiv din domeniul sănătății reevaluează starea civilă a chiriașilor și numărul de persoane aflate în întreținerea lor și, *la solicitarea acestora*, pot să realizeze un schimb de locuințe cu asigurarea exigențelor minimale prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996[1]. Schimbul de locuințe se realizează doar în cazul imobilelor aflate în exploatare, fiind exceptate locuințele noi. Unitățile locative supuse schimbului trebuie să facă parte din aceeași categorie de locuințe construite de ANL, iar *schimbul reprezintă o convenție/un acord între doi chiriași*. Autoritățile administrației publice locale/ale sectoarelor municipiului București și/sau centrale pot dispune, cu respectarea prevederilor Legii nr. 114/1996, schimbarea locuinței atribuite unui chiriaș cu o altă locuință vacantă de aceeași categorie.

26. Efecte. Contractul de schimb de locuințe încheiat în condițiile prevăzute de lege produce efectele unei duble cesiuni perfecte de contract[2]. Subliniem însă că, datorită exprimării consimțământului ambilor locatori (prevăzut de lege pentru validitatea schimbului), dubla cesiune va avea ca obiect nu numai drepturile chiriașilor în cauză, dar și obligațiile lor, ei fiind liberați față de locatorii inițiali[3].

---

[1] De exemplu, unei familii formate din 4 persoane trebuie să i se asigure cel puțin 3 camere și dependințe, suprafața utilă a locuinței fiind de minimum 74 mp.

[2] Pentru cesiunea de contract, a se vedea, de exemplu, L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 494-508. Cesiunile de contract sunt *perfecte* în sensul că cei doi chiriași sunt liberați complet față de locatorii inițiali, unul luând locul celuilalt.

[3] Este posibil ca, în cazul schimbului voluntar de locuințe, să se modifice nu numai bunul închiriat (locuința), ci și alte elemente ale contractului inițial. De exemplu, o familie de 4 persoane se mută dintr-o locuință cu 2 camere într-o locuință cu 3 camere, ceea ce va avea ca efect plata unei chirii mai mari.

Secţiunea a VI-a
Cesiunea contractului de închiriere

27. Aplicabilitate. Condiţii. Legea locuinţei nr. 114/1996 nu prevede dispoziţii cu privire la cesiunea contractului de închiriere. Codul civil permite în mod expres atât sublocaţiunea, cât şi cesiunea contractului de locaţiune [art. 1.805 C. civ.], iar potrivit art. 1.833, chiriaşul poate ceda contractul de închiriere a locuinţei numai cu acordul scris al locatorului. Reamintim faptul că închirierea locuinţei este un contract *intuitu personae în privinţa chiriaşului* şi de aceea este necesar consimţământul locatorului şi în cazul cesiunii contractului de închiriere.

În ceea ce priveşte condiţiile încheierii contractului de cesiune, în lipsă de reguli speciale, urmează a se aplica dreptul comun în materie[1]. În plus, dacă locuinţa în cauză a fost închiriată cedentului cu aprobarea autorităţii publice locale (locuinţă din fondul de stat), cesiunea va fi şi ea condiţionată de aprobarea autorităţii (consiliul local), deoarece în caz contrar s-ar eluda normele legale privind ordinea de prioritate.

28. Efecte. În privinţa efectelor cesiunii contractului de închiriere, se aplică regulile dreptului comun[2]. Subliniem însă că, deşi locatorul şi-a dat acordul la încheierea contractului de cesiune, în lipsa unei stipulaţii contrare, cesionarul răspunde *solidar* cu chiriaşul-cedent pentru obligaţiile asumate faţă de locator prin contractul de închiriere [art. 1.833 teza a II-a C. civ.]. Bineînţeles, printr-o clauză expresă, locatorul îl poate libera pe chiriaş (cedent) de obligaţii, ca şi în materia subînchirierii, textul de lege referindu-se, în egală măsură, la subînchiriere şi cesiune[3].

Secţiunea a VII-a
Schimbul obligatoriu de locuinţe

29. Noţiune. Aplicabilitate. Art. 64 din Legea nr. 5/1973 (abrogată în prezent) a consacrat dreptul persoanei fizice, care are locuinţă proprietate personală în care nu locuieşte, de a se muta în locuinţa proprietatea sa – fără

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 18.
[2] *Ibidem.*
[3] A se vedea şi *supra*, nr. 24, lit. a).

ca aceasta să fi devenit liberă, fiind ocupată de chiriaş în baza unui contract valabil, inclusiv cu termenul prelungit de drept – pe calea unui aşa-numit schimb obligatoriu (forţat) de locuinţe, cu condiţia punerii la dispoziţia chiriaşului a unei locuinţe corespunzătoare pentru închiriere; fie locuinţa oferită de proprietar, fie o altă locuinţă din fondul de stat[1].

Dreptul proprietarului de a-l obliga pe chiriaş să schimbe locuinţa ocupată cu aceea oferită (la nevoie pe calea justiţiei) a fost reconfirmat şi prin art. 5 din Legea nr. 17/1994, dar numai în privinţa contractelor de închiriere încheiate de chiriaşi cu proprietarii particulari înainte de 1 ianuarie 1990[2]. În lumina acestei legi, schimbul obligatoriu de locuinţe a devenit inaplicabil în cazul contractelor de închiriere încheiate după 1 ianuarie 1990 (pentru care nu a operat nici prorogarea legală şi, ca atare, nu se impunea nici schimbul obligatoriu).

După intrarea în vigoare a Legii nr. 114/1996, prin care s-a abrogat Legea nr. 5/1973, mutarea forţată a chiriaşilor în temeiul art. 64 nu mai putea fi dispusă[3] nici în cazul contractelor de închiriere încheiate înainte de 1 ianuarie 1990 şi pentru care a operat prorogarea legală. Ea putea interveni numai în cazurile în care, printr-o lege specială, se prevedea dreptul proprietarului de a solicita schimbul obligatoriu. De exemplu, în ipoteza apartamentului trecut în proprietatea statului şi restituit în natură fostului proprietar (sau moştenitorului lui), care locuieşte în apartament împreună cu chiriaşi. În această ipoteză „evacuarea chiriaşilor şi punerea în posesie a proprietarilor se vor face numai după acordarea efectivă a unei locuinţe corespunzătoare de către autorităţile publice sau de către proprietar" [art. 5 alin. (3) din Legea nr. 112/1995; a se vedea şi art. 7 alin. (3) lit. b)].

Eliminarea instituţiei schimbului obligatoriu de locuinţă din legislaţia locativă – în condiţiile unor prorogări legale succesive sau de reînnoire legală a contractelor de închiriere – a reprezentat o lacună a Legii nr. 114/1996, mai ales că această instituţie nu contravine dispoziţiilor constituţionale: „Schimbul forţat, prevăzut de lege, între locuinţa ocupată de proprietar şi locuinţa proprietatea acestuia ocupată de chiriaş, nu este neconstituţional,

[1] Pentru amănunte şi practica judecătorească în materie, a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, Ed. Actami, Bucureşti, 1996, pp. 229-233, nr. 80-85.

[2] A se vedea *ibidem*, p. 226, nr. 77.4, şi p. 227, nr. 78.

[3] A se vedea, de exemplu, TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 2216/1997, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 350-351.

reprezentând o reîntregire a atribuţiilor de proprietar, care operează sub autoritatea justiţiei"[1].

Schimbul obligatoriu de locuinţă a fost reintrodus în legislaţia locativă, ca reglementare generală, de principiu, prin art. 23-25 din O.U.G. nr. 40/1999 [abrogate prin art. 230 lit. v) din Legea nr. 71/2011].

Art. 23 alin. (1) din O.U.G. nr. 40/1999 prevedea că „Proprietarii au dreptul să ceară şi să obţină mutarea chiriaşilor din spaţiile cu destinaţia de locuinţă pe calea unui schimb obligatoriu", cu singura condiţie de a i se pune la dispoziţie chiriaşului, în mod efectiv, cu contract de închiriere, o altă locuinţă corespunzătoare [art. 23 alin. (2) şi art. 24][2].[3]

---

[1] A se vedea Curtea Constituţională, dec. nr. 44/1996, publicată în M. Of. nr. 345 din 17 decembrie 1996.

[2] Curtea Constituţională a fost sesizată în repetate rânduri cu excepţia de neconstituţionalitate a art. 23 din O.U.G. nr. 40/1999, autorii apreciind că s-ar încălca dispoziţiile art. 16 din Constituţie privind egalitatea în drepturi. Excepţia a fost respinsă, reţinându-se că „Statul, chemat să medieze conflictul locativ dintre proprietarul persoană fizică şi chiriaş, a procedat corect, asigurându-i primului posibilitatea valorificării atributelor dreptului său de proprietate, îngrijindu-se totodată de protecţia celui de-al doilea împotriva unor eventuale abuzuri, prin instituirea unor exigenţe rezonabile fără a căror satisfacere chiriaşul nu poate fi obligat să elibereze locuinţa" (a se vedea, de exemplu, dec. nr. 347/2002, dec. nr. 157/2003, dec. nr. 263/2003, dec. nr. 548/2004).

[3] Pentru ca locuinţa pusă la dispoziţia chiriaşului să fie corespunzătoare, era necesară îndeplinirea următoarelor condiţii:

• locuinţa oferită să fi fost situată în aceeaşi localitate. Dacă era situată în altă localitate, schimbul se putea realiza numai cu acordul chiriaşului. Dacă acordul s-ar fi cerut şi în alte cazuri, schimbul nu ar mai fi fost „obligatoriu", ci voluntar. Textul art. 23 alin. (2) a fost publicat în Monitorul Oficial într-o formă greşită (a se vedea rectificarea textului în M. Of. nr. 282 din 18 iunie 1999, p. 8) şi a fost modificat prin Legea nr. 241/2001;

• locuinţa oferită să fi asigurat exigenţele minimale prevăzute în Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996 (ceea ce însemna, de exemplu, cel puţin 37 mp suprafaţă utilă în cazul în care familia chiriaşului era compusă dintr-o singură persoană, două camere şi o suprafaţă utilă minimă de 52 mp dacă familia chiriaşului era compusă din două persoane etc.). Au fost avute în vedere persoanele cu drepturi locative şi care locuiau împreună cu titularul [art. 21 lit. k) din Legea nr. 114/1996], iar nu şi subchiriaşii sau persoanele tolerate;

• dacă locuinţa oferită în schimb era proprietatea altei persoane, ea trebuia să fi fost de acord cu încheierea contractului de închiriere pentru un termen care nu putea fi mai mic decât cel prevăzut în contractul iniţial (după expirarea căruia chiriaşul avea dreptul la reînnoirea contractului în condiţiile prevăzute de lege). Această condiţie opera, evi-

După abrogarea expresă, prin Legea nr. 71/2011, a art. 23-25 din O.U.G. nr. 40/1999, schimbul obligatoriu de locuinţe nu mai beneficiază de o reglementare generală, dar el este aplicabil în acele situaţii în care o lege specială prevede că proprietarul locuinţei are dreptul să solicite chiriaşului să se mute într-o altă locuinţă pe care i-o pune la dispoziţie. Astfel:

a) Art. 5 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 prevede că fostul proprietar sau moştenitorii acestuia, dacă locuiau la data de 22 decembrie 1989 în acelaşi

---

dent, şi în cazul în care locuinţa pusă la dispoziţia chiriaşului era proprietatea solicitantului schimbului;

• în locuinţa oferită să li se fi asigurat chiriaşului şi persoanelor cu care locuia împreună numărul de camere la care erau îndreptăţiţi conform Anexelor nr. 1 şi 2 la O.U.G. nr. 40/1999 (dreptul la o cameră în plus pentru anumite categorii de persoane). Astfel, în Anexele nr. 1 şi nr. 2 la O.U.G. nr. 40/1999 erau prevăzute anumite categorii de persoane care aveau dreptul la o cameră în plus. Acest drept le era conferit fie de calitatea pe care o aveau (de exemplu, membrii Academiei Române, judecătorii Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie şi ai Curţii Constituţionale, militarii cu gradul de general, profesorii din învăţământul superior etc.), fie de afecţiunile deosebit de grave de care sufereau şi care trebuiau dovedite cu certificat medical eliberat de instituţia medicală competentă, semnat de medicul de specialitate şi de conducătorul acelei instituţii;

• locuinţa pusă la dispoziţie să nu fi fost insalubră şi nici lipsită de dependinţele strict necesare – bucătărie, baie, WC – prevăzute în contractul de închiriere a locuinţei din care urma să se mute chiriaşul.

Potrivit Legii, chiriaşul nu putea pretinde o suprafaţă locuibilă sau un număr de camere mai mare decât acelea pe care le deţinea şi nici condiţii mai bune de locuit decât acelea pe care le avea în locuinţa din care urma să se mute. Chiriaşul nu putea invoca, drept motiv al refuzului de a se muta, nici faptul că locuinţa oferită era situată într-un cartier periferic[3], că era mai puţin confortabilă din cauza felului diferit de încălzire, că nu avea curte ori din cauza etajului la care se afla locuinţa oferită în schimb. Chiriaşul nu putea refuza locuinţa oferită nici pentru lipsa garajului, chiar dacă locuinţa din care urma să se mute avea garaj (art. 24). Prin numeroase decizii (a se vedea, de exemplu, dec. nr. 20/2002, dec. nr. 157/2003, dec. nr. 263/2003, dec. nr. 548/2004), Curtea Constituţională a respins excepţiile de neconstituţionalitate a dispoziţiilor art. 23-25 din O.U.G. nr. 40/1999. S-a reţinut că împrejurarea că printre condiţiile ce trebuie îndeplinite pentru efectuarea schimbului obligatoriu legiuitorul nu a inclus şi exigenţe cu privire la zona de amplasare şi la confort îşi are explicaţia în aceea că atari exigenţe nu pot fi considerate rezonabile, deoarece satisfacerea lor ar duce la conservarea unei situaţii privilegiate, cu caracter de excepţie, la care anumite categorii de persoane au avut acces în împrejurări şi din raţiuni conjuncturale şi, de aceea, calificarea lor ca drepturi câştigate nu este posibilă.

apartament cu alţi chiriaşi, devin proprietarii întregului apartament, astfel cum acesta este definit în art. 3[1], iar evacuarea chiriaşilor şi punerea în posesie a proprietarilor se vor face *numai după acordarea efectivă a unei locuinţe corespunzătoare de către autorităţile publice sau de către proprietar.*

Cu alte cuvinte, dacă fostului proprietar i s-a restituit în natură un apartament, care – din cauza unor modificări constructive realizate după preluarea abuzivă de către statul comunist – era ocupat parţial de el însuşi şi parţial de chiriaşi, acel proprietar putea intra în posesia întregului apartament dacă punea la dispoziţia chiriaşilor o altă locuinţă corespunzătoare. Evident, locuinţa putea fi pusă la dispoziţie şi de către autorităţile publice locale, din fondul locativ de stat.

b) Potrivit art. 15 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, „Contractele de închiriere prevăzute la art. 6 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 40/1999[2] se vor încheia pentru o perioadă de 5 ani. În cazul în care chiriaşului i se pune la dispoziţie o altă locuinţă corespunzătoare, acesta este obligat să elibereze de îndată locuinţa ocupată".

Textul de lege are în vedere situaţia în care chiriaşul, care ocupa o locuinţă preluată abuziv de stat, a cumpărat acea locuinţă în baza Legii nr. 112/1995, însă ulterior contractul a fost desfiinţat prin hotărâre judecătorească [fie ca urmare a constatării nulităţii contractului, fie prin admiterea acţiunii în revendicare, ce avea ca efect desfiinţarea implicită a contractului (titlului) pârâtului-posesor]. Deşi contractul său de vânzare era

---

[1] Art. 3 din Legea nr. 112/1995 dispune că „(1) Prin apartament, în sensul prezentei legi, se înţelege locuinţa compusă din una sau mai multe camere, cu dependinţele, garajele şi anexele gospodăreşti aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivniţe, magazii şi altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la acelaşi nivel sau la niveluri diferite şi care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, aşa cum a fost determinată prin construcţie. (2) Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidenţă ca reprezentând două sau mai multe apartamente".

[2] Potrivit art. 6 din O.U.G. nr. 40/1999, „În cazul contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, şi *desfiinţate prin hotărâre judecătorească*, proprietarul recunoscut de justiţie va încheia cu persoanele care au cumpărat locuinţa în baza Legii nr. 112/1995 şi care o ocupă efectiv, la cererea acestora, un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani".

desfiinţat, chiriaşul-cumpărător nu era evacuat, ci proprietarul avea obligaţia să încheie un contract de închiriere pentru o perioadă de 5 ani. Dacă în cadrul acestui interval de timp proprietarul pune la dispoziţia chiriaşului o altă locuinţă corespunzătoare, chiriaşul este obligat să pună locuinţa la dispoziţia proprietarului. Aşadar, în cazul în care chiriaşul se mută în locuinţa oferită de proprietar, ne aflăm în prezenţa unui schimb obligatoriu de locuinţe.

În rezolvarea litigiilor dintre proprietari şi chiriaşi[1], pentru conturarea noţiunii de „locuinţă corespunzătoare" (pe care legile speciale nu o definesc), considerăm că instanţa poate avea în vedere şi soluţiile admise în practica judiciară şi literatura de specialitate sub incidenţa reglementării anterioare a schimbului obligatoriu de locuinţe[2].

Astfel, dacă locuinţa aparţine în coproprietate (indiviziune) mai multor persoane, schimbul trebuie să fie solicitat cu acordul tuturor, inclusiv al unităţii care administrează cota-parte indiviză a statului, dacă este cazul (de exemplu, locuinţa închiriată proprietatea soţilor a fost confiscată parţial)[3]. În cazul uzufructului, schimbul trebuie să fie solicitat de către nudul proprietar împreună cu uzufructuarul. Aceeaşi soluţie este aplicabilă pentru ipoteza dreptului de abitaţie. Schimbul poate fi solicitat chiar dacă locuinţa este ocupată numai în parte de către chiriaş.

---

[1] În practică s-a decis că soluţionarea litigiilor existente între proprietar şi chiriaş privind schimbul obligatoriu de locuinţe este o chestiune prejudicială formulării acţiunii în evacuare şi că numai în cadrul procesului privind schimbul obligatoriu instanţa este abilitată să stabilească, în funcţie de conduita părţilor, dacă există sau nu un refuz nejustificat al chiriaşului de a primi locuinţa oferită, iar nu în cadrul acţiunii în evacuare (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2150/2001, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 46-48).

[2] Pentru amănunte şi referiri concrete la practica în materie şi literatura de specialitate, a se vedea Fr. Deak, *op. cit.*, 1996, pp. 229-233.

[3] În practică s-a decis că, în ipoteza în care proprietarul nu a făcut dovada acordului celuilalt coproprietar pentru închirierea de către chiriaş a spaţiului oferit la schimb, nu a făcut dovada caracterului actual al ofertei, a faptului că locuinţa este liberă şi, având în vedere că locuinţa nu are baie şi că nu s-a precizat cuantumul chiriei pe care chiriaşul ar trebui să o plătească, nu se poate dispune evacuarea, nefiind îndeplinite condiţiile prevăzute de art. 23 alin. (2) şi art. 24 din O.U.G. nr. 40/1999 (Jud. Sector 1 Bucureşti, sent. civ. nr. 4628/2006, nepublicată, citată de C. Nica, *op. cit.*, pp. 370-371).

Cât priveşte locuinţa oferită, trebuie respectată suprafaţa minimală prevăzută de Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, care trebuie să fie raportată la întreaga suprafaţă locuibilă, iar nu la fiecare cameră şi persoană în parte (de exemplu, în cazul a două persoane suprafaţa este respectată dacă în locuinţa oferită sunt două camere de 17 şi 14 mp, iar nu de 18 şi 12 mp, cum prevede Anexa nr. 1), diferenţele în plus şi în minus compensându-se. Din considerente de ordin moral, sanitar şi pedagogic, locuinţa oferită poate fi refuzată, chiar dacă acoperă suprafaţa minimală, în cazul în care persoane de sex diferit (cu excepţia soţilor), inclusiv copiii de sex diferit, ar urma să locuiască în aceeaşi cameră, indiferent de mărimea ei. Dacă sunt mai multe persoane care locuiesc (*legal*) împreună, ele pot fi obligate să se mute numai împreună în locuinţa oferită.

Chiriaşul nu poate fi obligat la schimb dacă locuinţa oferită depăşeşte cu mult nevoile de locuit ale familiei, astfel încât chiriaşul ar fi expus la plata unei chirii şi cheltuieli de întreţinere prea împovărătoare, raportate la venitul pe care-l are. Dacă locuinţa oferită se află la un etaj superior, ar putea fi considerată necorespunzătoare dacă, din cauza vârstei sau sănătăţii deficitare, chiriaşul nu ar putea ocupa locuinţa, imobilul neavând ascensor sau dacă ascensorul funcţionează numai pentru urcare; tot astfel, dacă dependinţele locuinţei oferite, prin amplasarea lor, sunt practic nefolosibile în raport cu starea sănătăţii chiriaşului.

Pe de altă parte, chiriaşul nu poate pretinde o suprafaţă locuibilă sau un număr de camere mai mare decât acelea pe care le deţine şi nici condiţii mai bune de locuit decât acelea pe care le are în locuinţa din care urmează să se mute[1].

Prin excepţie, potrivit art. 15 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, pentru persoanele cu handicap, pentru persoanele prevăzute în Legea nr. 341/2004 a recunoştinţei pentru victoria Revoluţiei Române din Decembrie 1989, pentru revolta muncitorească anticomunistă de la Braşov din noiembrie 1987 şi pentru revolta muncitorească anticomunistă din Valea Jiului – Lupeni – august 1977, în Legea nr. 44/1994 privind veteranii de război,

[1] În practică s-a decis că legea nu condiţionează efectuarea schimbului forţat de locuinţă de asigurarea unui spaţiu de locuit având acelaşi grad de confort cu acela din care se cere evacuarea. Proprietarul nu este ţinut să ofere chiriaşului spaţiul necesar hobby-ului său, pentru a asigura păsărilor de rasă ale pârâtului condiţii optime de vieţuire (ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 2590/2005, disponibilă pe *www.scj.ro*).

precum şi unele drepturi ale invalizilor şi văduvelor de război şi în Decretul-Lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum şi celor deportate în străinătate şi constituite în prizonieri, *la efectuarea schimbului obligatoriu locuinţa oferită trebuie să asigure condiţii de folosinţă* ***similare*** *celor existente în locuinţa deţinută.*

Asigurarea unor condiţii de locuire „similare" presupune o anumită echivalenţă între locuinţa oferită şi aceea a cărei eliberare se cere în ceea ce priveşte statutul rezidenţial al zonelor în care se situează cele două locuinţe, accesul la utilităţi, un nivel de confort comparabil, existenţa anumitor dependinţe (şi altele decât cele strict necesare, cum ar fi scara de serviciu, curtea, garajul etc.), numărul şi distribuţia camerelor, amplasamentul locuinţei în cadrul imobilului din care face parte (de exemplu, etajul la care se află apartamentul[1]).

În ceea ce priveşte *domeniul de aplicare* al schimbului obligatoriu de locuinţă, în reglementarea anterioară, proprietarul putea solicita schimbul numai cu scopul de a se muta în locuinţa sa împreună cu membrii familiei sale. În noile reglementări, nu se determină scopul pentru care proprietarul poate solicita schimbul obligatoriu. Apreciem că totuşi instanţa poate verifica – la cererea chiriaşului – motivul acţiunii reclamantului, pentru ca dreptul proprietarului la schimbul obligatoriu de locuinţă să nu fie exercitat în mod abuziv.

Precizăm şi faptul că, dacă locuinţa este ocupată de chiriaş *în cadrul termenului convenit cu proprietarul*, schimbul obligatoriu nu este aplicabil. De exemplu, dacă proprietarul a închiriat locuinţa pe un termen de 5 ani, el nu ar putea solicita schimbul obligatoriu după 2 ani pe motiv că doreşte ca în acea locuinţă să se mute el însuşi sau membrii familiei sale.

Secţiunea a VIII-a
Încetarea contractului de închiriere

30. Cauze de încetare. Contractul de închiriere a locuinţei încetează prin: a) expirarea termenului; b) denunţarea unilaterală a contractului de închiriere; c) rezilierea pentru neexecutare; d) decesul chiriaşului; e) imposibilitatea

[1] A se vedea şi R. Popescu, R. Dincă, *Incidenţa Legii nr. 10/2001 asupra reglementării contractului de închiriere a locuinţei*, în Dreptul nr. 12/2001, pp. 46-47.

folosirii locuinţei; f) desfiinţarea titlului locatorului; g) înstrăinarea locuinţei dacă nu sunt îndeplinite condiţiile de opozabilitate ale contractului faţă de dobânditor. Evident, contractul poate înceta şi prin acordul părţilor.

Un *caz special* de încetare a contractului de închiriere a locuinţei este prevăzut de art. 44 alin. (1) din Legea nr. 10/2001. Astfel, persoanele cărora li s-a restituit în natură un imobil cu destinaţia de locuinţă şi care deţin cu chirie în aceeaşi localitate o locuinţă din fondul locativ de stat sunt obligate să pună la dispoziţia primăriei această locuinţă la data mutării efective în imobilul restituit. Locuinţele din fondul locativ de stat eliberate se constituie într-un fond locativ special destinat chiriaşilor din imobilele restituite foştilor proprietari.

Luând în considerare faptul că în cadrul secţiunii „Reguli particulare în materia închirierii locuinţelor" (art. 1.824-1.835) Codul civil prevede unele reguli speciale referitoare la anumite cauze de încetare a contractului, în cele ce urmează ne vom referi la acestea, cu precizarea că în rest se aplică normele de drept comun din materia contractului de locaţiune[1].

31. Expirarea termenului. Potrivit dreptului comun (art. 1.809-1.810 C. civ.), contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi sau, după caz, prevăzut de lege, fără a fi necesară o înştiinţare prealabilă, afară numai dacă a operat tacita relocaţiune.

În privinţa obligaţiei de restituire a locuinţei, contractul de închiriere încheiat pe durată determinată şi constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal competent constituie, în condiţiile legii, *titlu executoriu* la expirarea termenului [art. 1.809 alin. (2) şi (3) C. civ.][2].

În materia contractului de închiriere este posibil ca expirarea termenului să nu atragă încetarea raporturilor de închiriere, deoarece în anumite cazuri

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 19-25.

[2] Potrivit art. 34 alin. (1) C. pr. civ., cererea pentru predarea unui bun la împlinirea termenului contractual poate fi făcută chiar înainte de împlinirea acestui termen. *În privinţa imobilelor* (deci şi a locuinţelor), art. 1.038 alin. (3) C. pr. civ. prevede că – pentru a putea fi folosită procedura specială reglementată de Titlul XI („*Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept*") – atunci când locaţiunea este pe durată *determinată*, notificarea de evacuare a imobilului trebuie făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de expirarea termenului, dacă prin lege nu se prevede altfel.

și condiții operează prelungirea legală a termenului contractual (de exemplu, contractele având ca obiect suprafețele locative cu destinația de locuințe din proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, a căror durată a fost prelungită în temeiul O.U.G. nr. 43/2014).

Reamintim că închirierea nu produce efecte până la expirarea termenului în cazul schimbului obligatoriu de locuință, care poate fi cerut de proprietar *anterior* împlinirii termenului[1].

32. Denunțarea unilaterală a contractului. Deosebim două situații:

a) *Contractul de închiriere s-a încheiat fără determinarea duratei*[2]. În acest caz, potrivit art. 1.824 alin. (1) C. civ., dacă nu s-a convenit altfel, *chiriașul* poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic decât sfertul intervalului de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei (de exemplu, dacă s-a stabilit plata lunară a chiriei, termenul de preaviz trebuie să fie de cel puțin 8 zile)[3].

Dacă nu s-a convenit altfel, *locatorul* poate denunța contractul prin notificare, cu respectarea unui termen de preaviz care nu poate fi mai mic de: **i)** 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare[4]; **ii)** 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună [art. 1.824 alin. (2) C. civ.].

Termenele de preaviz au fost stabilite pentru ca cealaltă parte să nu fie luată prin surprindere și să aibă timp suficient pentru a-și găsi un nou chiriaș, respectiv o nouă locuință. După cum se observă, legea prevede termene de preaviz mai mari în cazul în care denunțarea contractului provine de la locator, pentru a-l proteja în mod corespunzător pe chiriaș, care trebuie să-și găsească o altă locuință și să efectueze și operațiunile aferente mutării.

b) *Contractul de închiriere s-a încheiat pe durată determinată.* Prin derogare de la regulile dreptului comun în materie de locațiune, potrivit

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 29.

[2] De obicei, atunci când a operat tacita relocațiune, contractul de închiriere este încheiat fără determinarea duratei.

[3] Pentru practica judiciară, a se vedea TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 753/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

[4] Pentru practica judiciară, a se vedea TMB, s. a III-a, dec. nr. 2576/2017, publicată în *Indaco Lege5*.

art. 1.825 alin. (1) C. civ., chiriaşul (*nu şi locatorul*) are dreptul la denunţarea unilaterală a contractului de închiriere prin notificare, cu condiţia respectării unui termen de preaviz de cel puţin 60 de zile. Orice clauză contrară prin care s-ar suprima dreptul chiriaşului de a denunţa unilateral contractul este considerată *nescrisă*.

Evident, chiriaşul nu datorează daune-interese pentru denunţarea contractului înainte de termen. El poate fi obligat numai la plata chiriei până la expirarea termenului de preaviz, chiar dacă părăseşte locuinţa mai înainte[1].

Subliniem că, în principiu, locatorul nu are dreptul la denunţarea unilaterală a contractului înainte de termen. În mod excepţional, în cazul în care închirierea este pe durată determinată, *iar în contract s-a prevăzut că locatorul poate denunţa unilateral contractul în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei sale* (ceea ce presupune că locuinţa urmează să fie ocupată de locator sau de un membru al familiei sale, iar nu să fie închiriată unei terţe persoane), acestei denunţări, realizate printr-o notificare, i se aplică termenul de preaviz care nu poate fi mai mic de: **i)** 60 de zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este de o lună sau mai mare; **ii)** 15 zile, dacă intervalul de timp pentru care s-a stabilit plata chiriei este mai mic de o lună [art. 1.825 alin. (2) C. civ.][2].

Regimul juridic diferit aplicabil locatorului, respectiv chiriaşului este justificat de faptul că dreptul chiriaşului la locuinţă reprezintă o componentă a *dreptului la un nivel de trai decent*. După cum s-a reţinut în jurisprudenţa Curţii Constituţionale[3], „potrivit art. 25 din Declaraţia Universală a Drepturilor Omului, dreptul la un nivel de trai decent cuprinde printre altele şi dreptul la locuinţă. În acelaşi sens, art. 11 din Pactul internaţional cu privire la drepturile economice, sociale şi culturale, prevăzând obligaţia statelor de

---

[1] Această soluţie se aplică şi în cazul denunţării unilaterale de către chiriaş a contractului încheiat fără determinarea duratei.

[2] Apreciem că în contractul de închiriere încheiat pe durată *determinată* se poate stipula dreptul locatorului de a denunţa unilateral contractul, cu respectarea unui termen de preaviz, chiar dacă denunţarea nu intervine în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii sau ale familiei locatorului, însă în acest caz – pentru ca această clauză să nu fie considerată nescrisă în temeiul art. 1.826 lit. d) C. civ. – este obligatoriu să se stipuleze o *contraprestaţie echivalentă* (de exemplu, o indemnizaţie bănească pe care locatorul se obligă să i-o plătească chiriaşului în cazul denunţării unilaterale).

[3] Decizia nr. 984/2011, publicată în M. Of. nr. 706 din 6 octombrie 2011.

a recunoaşte dreptul oricărei persoane la un nivel de trai suficient pentru ea însăşi şi familia sa, se referă, în mod expres, la locuinţă decentă...". În plus, oferta de locuinţe este mai redusă decât cererea, ceea ce înseamnă că este mai greu pentru un chiriaş să-şi găsească o locuinţă corespunzătoare decât pentru un locator să găsească un chiriaş adecvat.

33. Rezilierea contractului pentru neexecutarea obligaţiilor. Potrivit art. 1.830 C. civ., „(1) În cazul în care, fără justificare, una dintre părţile contractului de închiriere nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul la rezilierea contractului. (2) De asemenea, locatorul poate cere instanţei rezilierea contractului de închiriere şi în cazul în care chiriaşul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deţinerea sau accesul în locuinţă fie au un comportament care face imposibilă convieţuirea cu celelalte persoane care locuiesc în acelaşi imobil sau în imobile aflate în vecinătate, fie împiedică folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune".

Alin. (1) nu reprezintă decât o reiterare a prevederilor art. 1.817 C. civ., din materia contractului de locaţiune. Poate interveni atât rezilierea judiciară, cât şi rezilierea unilaterală, iar părţile pot stipula şi un pact comisoriu. În practică, de multe ori părţile prevăd în contract posibilitatea rezilierii unilaterale în cazul nerespectării unor obligaţii determinate.

Conform regulilor generale [art. 1.551 alin. (1) C. civ.], creditorul nu are dreptul la reziliere atunci când neexecutarea este de mică însemnătate, dar în cazul contractelor cu executare succesivă (cum este închirierea locuinţei) creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, *însă are un caracter repetat*; orice stipulaţie contrară este considerată nescrisă.

Aşadar, nu orice neexecutare dă dreptul celeilalte părţi la obţinerea rezilierii contractului[1]. Cazuri de reziliere a contractului pentru neexecutarea

[1] Într-o speţă s-a solicitat rezilierea contractului de închiriere pe motiv că locatarul nu a folosit în fapt locuinţa o perioadă de peste trei luni, iar în contract se prevăzuse că în acest caz locatorul poate cere rezilierea. Acţiunea a fost respinsă, cu motivarea că absenţa locatarului s-a datorat unei împrejurări deosebite – vătămarea gravă într-un accident de circulaţie petrecut în străinătate şi urmat de imobilizarea la pat a locatarului o perioadă îndelungată (ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 5335/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 391-393).

obligaţiilor de către chiriaş pot fi: abuzul de folosinţă sau schimbarea destinaţiei locuinţei, neplata chiriei[1]. Poate fi vorba şi de neexecutarea obligaţiei de plată a preţului pentru consumul de apă, gaze, energie electrică etc., contractate de proprietar cu furnizorii (nefiind vorba de clădiri comune) şi care, potrivit contractului de închiriere, trebuie să fie suportate de chiriaş, nefiind incluse în chirie. Tot astfel, se poate cere rezilierea înainte de termen a contractului şi în cazul în care chiriaşul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora. După cum s-a stabilit în practica judiciară, stricăciunile ce pot fi remediate cu sume relativ mici în raport cu valoarea suprafeţei locative nu pot fi considerate „însemnate" şi deci nu sunt de natură să justifice evacuarea[2]. În schimb, constituie stricăciuni însemnate modificările structurale ale locuinţei fără consimţământul proprietarului[3].

Cazuri de reziliere a contractului de închiriere pentru neexecutarea obligaţiilor de către locator pot fi: neefectuarea de către locator a reparaţiilor importante, dacă imobilul închiriat, prin structură sau prin starea sa, constituie o primejdie gravă pentru sănătatea celor care lucrează sau locuiesc în el – în condiţiile art. 1.827 alin. (1) C. civ.; neexecutarea obligaţiei de predare

---

[1] Dacă neplata chiriei este fortuită, chiriaşul suportă riscul contractului (rezilierea lui) în calitate de debitor al obligaţiei imposibil de executat. Proprietarul nu poate fi obligat să asigure folosinţa locuinţei cu titlu gratuit, indiferent de motivele pentru care chiriaşul este insolvabil. Dar în ipoteza în care chiriaşul nu este în culpă, el nu va putea fi obligat la plata de daune-interese.

În ipoteza în care dispune evacuarea pentru neplata chiriei, instanţa poate acorda un *termen pentru executarea hotărârii*, în condiţiile art. 397 alin. (3) C. pr. civ. Într-o speţă, instanţa de recurs, reţinând că soluţia de reziliere a contractului de închiriere şi de evacuare a pârâtei este corectă, a apreciat că, faţă de vârsta pârâtei (75 de ani) şi faţă de împrejurarea că în situaţia executării imediate a hotărârii aceasta ar rămâne fără locuinţă în timpul iernii, se impune acordarea unui termen (30 aprilie), pentru ca pârâta să-şi poată rezolva situaţia locativă (C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 19/2001, în PR 2/2001, pp. 157-158).

Atunci când chiriaşul îndeplineşte condiţiile prevăzute de lege, acesta poate solicita consiliului local repartizarea unei locuinţe sociale.

[2] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 1406/1971, în RRD nr. 4/1972, p. 163.

[3] A se vedea: TS, col. civ., dec. nr. 151/1958, în CD 1958, p. 188; TJ Braşov, dec. civ. nr. 163/1977, în RRD nr. 9/1977, p. 61.

a locuinței atunci când tulburările începute înaintea predării bunului îl împiedică pe chiriaș să îl preia [art. 1.793 coroborat cu art. 1.794 alin. (2) C. civ.] etc.

Alin. (2) al art. 1.830 C. civ. consacră două cazuri particulare în care *locatorul poate cere rezilierea contractului*. Astfel:

a) *Chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință au un comportament care face imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil sau în imobile aflate în vecinătate.*

Deși Codul civil prevede rezilierea la cererea locatorului, considerăm că ea poate avea loc, în clădirile cu mai multe locuințe, și la cererea asociației de proprietari [art. 30 alin. (3) din Legea nr. 196/2018] sau chiar și la cererea colocatarilor (proprietarilor) lezați, cum s-a hotărât în lumina art. 24 din Legea nr. 5/1973[1].

Având în vedere că dispoziția citată nu diferă, în esență, de reglementările anterioare (Legea nr. 5/1973 și Legea nr. 114/1996), menționăm unele soluții adoptate în materie de practică judiciară.

Astfel, s-a hotărât că rezilierea contractului – urmată de evacuarea chiriașului – poate fi dispusă numai dacă se dovedește că acesta face imposibilă conviețuirea pentru ceilalți locatari (proprietari). Pentru o simplă stânjenire a conviețuirii[2], pentru unele incidente sporadice evacuarea nu poate fi dispusă[3]; tot astfel, dacă neînțelegerile nu sunt provocate exclusiv de locatarul a cărui evacuare se cere. Precizăm, de asemenea, că această dispoziție are în vedere persoane aflate în deplinătatea facultăților mintale. Față de bolnavii mintali care tulbură, în mod grav și repetat, condițiile normale

---

[1] A se vedea: TJ Prahova, dec. civ. nr. 597/1969, în RRD nr. 6/1969, p. 174; TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 202/1990, în Dreptul nr. 3/1992, pp. 66-67.

[2] A se vedea T. reg. Timișoara, dec. nr. 2002/1955, în RRD nr. 3/1956, pp. 321-322. Într-o speță, cererea de reziliere a fost respinsă, instanța reținând că „în cauză s-a făcut dovada producerii unor zgomote în interiorul locuinței închiriate, însă având în vedere natura acestora («copii aleargă prin casă, țipă... plâng») nu se poate aprecia că prin aceasta devine imposibilă conviețuirea cu celelalte persoane care locuiesc în același imobil" (Jud. Brăila, sent. civ. nr. 3005/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[3] A se vedea: TS, col. civ., dec. nr. 163/1956 și dec. nr. 1737/1956, în CD 1956, vol. I, pp. 297-301; TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 336/1994, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 356-358.

de viaţă ori de muncă ale altora evacuarea nu poate fi dispusă, faţă de aceştia putându-se lua măsuri de îngrijire medicală, inclusiv internarea pentru tratament[1].

Spre deosebire de reglementările anterioare, noul Cod civil prevede că se poate dispune rezilierea contractului şi atunci când sunt afectate persoane care locuiesc în *imobile aflate în vecinătate*, textul de lege având în vedere, în special, situaţia în care sunt afectate în mod grav şi repetat drepturile vecinilor (muzică tare; scandaluri; arderea unor produse, făcând aerul irespirabil etc.).

În cazul unei familii evacuarea este colectivă, fiind supuşi evacuării şi cei ce locuiesc împreună cu persoana sau persoanele care fac imposibilă convieţuirea dacă, la rândul lor, manifestă o atitudine de acceptare a activităţii celui vinovat ori dacă nu iau, în raport de posibilităţi, măsurile ce se impun pentru a-l determina să revină la o comportare corespunzătoare.

Însă, ţinând seama că evacuarea constituie o sancţiune civilă pentru fapte culpabile şi dacă membrii familiei au luat măsuri, dar fără rezultat, ei înşişi fiind victimele comportării necorespunzătoare, măsura evacuării trebuie să se aplice numai faţă de locatarul culpabil (de exemplu, fiul major), nu şi faţă de alţi membri de familie (mama)[2].

Se pune problema dacă evacuarea individuală s-ar putea dispune şi în cazul soţilor. În practică, destul de frecvent, chiar unul dintre soţi cere evacuarea celuilalt din cauza imposibilităţii convieţuirii. În această ipoteză, *în principiu, nu se poate dispune o evacuare individuală*, căci ar echivala, practic, cu o separare în fapt a soţilor, cu dezbinarea lor, ar echivala cu o anticipare asupra desfacerii căsătoriei mai înainte de divorţ[3]. În astfel de cazuri trebuie utilizate alte mijloace, mergând până la aplicarea unor sancţiuni penale. Numai în situaţia în care, epuizând aceste căi, se apreciază că nu există nicio posibilitate de curmare a situaţiei, iar unul dintre soţi, prin acte de violenţă, pune în pericol sănătatea sau chiar viaţa celuilalt soţ, se poate

---

[1] A se vedea: TS, col. civ., dec. nr. 619/1955, în CD 1955, p. 168; *idem*, dec. nr. 876/1956, în CD 1956, vol. I, p. 295; TS, s. civ., dec. nr. 982/1985, în RRD nr. 4/1986, p. 65.

[2] TS, s. civ., dec. nr. 1091/1972, în RRD nr. 3/1973, p. 157.

[3] TS, s. civ., dec. nr. 272/1970, în CD 1970, p. 134; *idem*, dec. nr. 6/1971, în RRD nr. 10/1971, p. 170; *idem*, dec. nr. 107/1973, în CD 1973, p. 149; *idem*, dec. nr. 1326/1976, în *Repertoriu...* 1975-1980, p. 109; N. Pleşan, *Notă* la dec. civ. nr. 442/1971 a TJ Bistriţa-Năsăud, în RRD nr. 6/1973, pp. 117-119; TJ Hunedoara, dec. civ. nr. 221/1984, în RRD nr. 8/1984, p. 62.

dispune evacuarea[1], inclusiv prin emiterea unui ordin de protecţie prin care să se dispună evacuarea temporară a soţului violent[2]. Dacă soţii se află în divorţ şi menţinerea traiului în comun este imposibilă, se poate admite, *ca măsură vremelnică,* în baza art. 920 C. pr. civ., evacuarea unuia dintre ei[3]. Bineînţeles, celelalte persoane care au calitate procesuală activă pot cere numai evacuarea colectivă, indiferent de raporturile dintre soţi[4].

În legătură cu împiedicarea folosirii normale a imobilului, mai precizăm că evacuarea poate fi dispusă, în principiu, numai dacă faptele sunt săvârşite de chiriaşi. Dacă faptele sunt săvârşite de proprietar, devine aplicabilă dispoziţia prevăzută de art. 29 alin. (1) din Legea nr. 196/2018: „În cazurile în care unul dintre proprietari împiedică, cu rea-credinţă şi sub orice formă, folosirea normală a condominiului, sau a unor părţi componente, potrivit destinaţiei acestora, şi creează prejudicii celorlalţi proprietari, proprietarii prejudiciaţi sau orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său se poate adresa în scris preşedintelui, comitetului executiv al asociaţiei de proprietari şi instituţiilor cu atribuţii privind respectarea ordinii şi liniştii publice sau, după caz, instanţelor judecătoreşti"[5].

---

[1] TS, s. civ., dec. nr. 1861/1975, în *Repertoriu 1975-1980*, pp. 109-110; TJ Maramureş, dec. civ. nr. 1018/1976, cu *Notă* de P. Anca, în RRD nr. 9/1978, p. 44; TJ Constanţa, dec. civ. nr. 813/1985, în RRD nr. 5/1986, p. 77; TJ Maramureş, dec. civ. nr. 937/1991, în Dreptul nr. 6/1992, pp. 86-87. A se vedea şi C. Turianu, *Cu privire la dreptul unui soţ de a solicita în anumite situaţii evacuarea celuilalt soţ din locuinţa comună*, în Dreptul nr. 3/1993, pp. 42-45.

[2] Potrivit art. 38 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 217/2003 pentru prevenirea şi combaterea violenţei domestice (republicată în M. Of. nr. 948 din 15 octombrie 2020), „Persoana a cărei viaţă, integritate fizică sau psihică ori libertate este pusă în pericol printr-un act de violenţă din partea unui membru al familiei poate solicita instanţei ca, în scopul înlăturării stării de pericol, să emită un ordin de protecţie, prin care să se dispună, cu caracter provizoriu, una ori mai multe dintre următoarele măsuri – obligaţii sau interdicţii: **a)** *evacuarea temporară* a agresorului din locuinţa familiei, indiferent dacă acesta este titularul dreptului de proprietate".

[3] Pentru amănunte, a se vedea Fl.A. Baias, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat,* vol. II, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2016, pp. 1137-1141 şi practica judiciară acolo citată. A se vedea şi: TJ Maramureş, dec. civ. nr. 1103/1976, în RRD nr. 9/1978, p. 45; TJ Neamţ, dec. civ. nr. 404/1981, în RRD nr. 1/1982, p. 55.

[4] A se vedea şi TS, s. civ., dec. nr. 1326/1976, în *Repertoriu... 1975-1980*, p. 109.

[5] În aplicarea art. 29 alin. (1) din Legea nr. 196/2018, într-o speţă s-a dispus obligarea pârâţilor să mute aparatul de aer condiţionat situat pe peretele exterior aferent

b) *Chiriaşul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, în orice mod, folosirea, deţinerea sau accesul în locuinţă împiedică folosirea normală a locuinţei sau a părţilor comune.*

Textul de lege are în vedere acele situaţii în care, de exemplu, chiriaşul, membrii familiei ori cei care folosesc locuinţa cu acordul său împiedică accesul celorlalţi locatari (proprietari) la podul comun, curte, grădină, subsol, garaj, terase comune etc., întrerup furnizarea energiei electrice, gazelor etc., distrug cablul TV, împiedică folosirea ascensorului şi alte asemenea fapte.

34. Decesul chiriaşului titular de contract. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorţ

34.1. Decesul chiriaşului titular de contract. În ceea ce priveşte încetarea contractului de închiriere prin decesul titularului de contract, reamintim că, potrivit dreptului comun, în principiu contractul de locaţiune nu încetează nici prin moartea locatorului, nici prin aceea a locatarului (art. 1.820 C. civ.), drepturile şi obligaţiile rezultând din contract fiind transmise moştenitorilor[1].

Păstrând soluţia dreptului comun în cazul decesului locatorului (proprietarului), legea a adoptat o soluţie diferită pentru decesul chiriaşului titular de contract.

Astfel, potrivit art. 1.834 C. civ., contractul de închiriere a locuinţei încetează în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului. Descendenţii şi ascendenţii chiriaşului au dreptul, în termenul de 30 de zile, să opteze pentru continuarea contractului de închiriere până la expirarea duratei acestuia, dacă sunt menţionaţi în contract şi dacă au locuit

---

apartamentului reclamantului şi să aducă peretele la starea iniţială anterior montării aparatului de aer condiţionat (Jud. Sector 6 Bucureşti, sent. civ. nr. 3223/2016, publicată în *Indaco Lege5*).

Precizăm că, potrivit art. 1.049 C. pr. civ., se poate recurge la procedura specială a ordonanţei preşedinţiale pentru soluţionarea cererii formulate de *o asociaţie de proprietari împotriva proprietarilor, membri ai acesteia,* în cazul în care neefectuarea reparaţiilor ce sunt în sarcina fiecărui proprietar ori a reparaţiilor sau a oricăror lucrări la părţile sau la instalaţiile aflate în coproprietatea acestora ori la spaţiile aflate în proprietate exclusivă afectează folosinţa normală a părţilor comune sau a altor spaţii locative din imobil, precum şi siguranţa locuirii în acel imobil.

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 19.

împreună cu chiriașul. În caz de deces al unuia dintre soți, soțul supraviețuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, dacă nu renunță în mod expres la acesta, în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriașului[1].

Luând în considerare aceste prevederi legale, se impun mai multe *precizări*:

i) închirierea locuinței este un contract *intuitu personae* în privința chiriașului și de aceea încetează prin decesul acestuia;

ii) contractul nu încetează la data decesului, ci va continua încă 30 de zile, chiar dacă nimeni nu cere continuarea contractului. Chiria va constitui o sarcină a moștenirii și va fi plătită de moștenitorii chiriașului, care succedă în drepturi și obligații numai pe perioada celor 30 de zile;

iii) descendenții (copii, nepoți, strănepoți etc.) și ascendenții (părinți, bunici etc.) au dreptul să opteze pentru continuarea contractului, drept ce poate fi exercitat în termenul de decădere de 30 de zile. Nu are importanță dacă descendenții și/sau ascendenții au și calitatea de moștenitori, dar este absolut necesar ca ei să fi fost menționați în contractul de închiriere și să fi locuit împreună cu chiriașul (condiții *cumulative*). De exemplu, este posibil ca defunctul să fie moștenit de un descendent – care face parte din prima clasă de moștenitori legali – (dar este domiciliat în altă parte), iar beneficiul contractului să fie invocat de către un ascendent privilegiat (mama defunctului), care nu are calitatea de moștenitor cu vocație concretă, utilă (face parte din clasa a II-a de moștenitori legali), dar care a fost menționat în contract și a locuit împreună cu titularul de contract până la moartea acestuia;

iv) termenul de 30 de zile este un *termen de decădere*, în cadrul căruia descendenții și/sau ascendenții pot să-și exercite *dreptul potestativ* la continuarea contractului de închiriere;

v) în privința soțului supraviețuitor, *indiferent dacă este sau nu moștenitor*, contractul de închiriere va continua să producă efecte, nefiind necesar ca soțul să ceară continuarea contractului. În schimb, soțul poate să *renunțe* la dreptul locativ în termen de 30 de zile [art. 323 alin. (3) C. civ.];

---

[1] Potrivit art. 134 din Legea nr. 71/2011, „Dispozițiile art. 1.834 din Codul civil se aplică și contractelor aflate în curs de executare la data intrării în vigoare a Codului civil".

vi) în condiţiile în care soţul supravieţuitor are un drept locativ propriu, chiar dacă numai soţul decedat a fost titularul contractului de închiriere ori contractul a fost încheiat înainte de căsătorie de către soţul decedat, soţul supravieţuitor continuă exercitarea dreptului său locativ, chiar dacă nu este menţionat în contractul de închiriere.

Dacă există mai mulţi descendenţi, ascendenţi sau soţ supravieţuitor care continuă contractul de închiriere, aceştia desemnează de comun acord persoana sau persoanele care semnează contractul de închiriere în locul chiriaşului decedat. În cazul în care aceştia nu ajung la un acord în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului chiriaşului, desemnarea se face de către *locator*, care poate alege pe oricare dintre chiriaşi [art. 1.834 alin. (3) C. civ.], însă folosinţa locuinţei va putea fi continuată şi de către celelalte persoane prevăzute de lege.

În toate cazurile, închirierea continuă în persoana noului titular de contract în condiţiile şi pentru perioada prevăzută în contractul iniţial. „Continuarea" închirierii nu are semnificaţia reînnoirii contractului, beneficiarul ei neputând dobândi – în lipsa unei înţelegeri speciale – mai multe drepturi decât avea titularul iniţial de contract. De exemplu, în cazul în care contractul a fost încheiat pe un termen de 5 ani, din care – după decesul titularului iniţial – au mai rămas 3 ani, la expirarea termenului încetează raporturile de locaţiune, dacă nu intervine reînnoirea – expresă sau tacită – a contractului.

Dacă anterior decesului chiriaşul consimţise o subînchiriere, aceasta încetează la expirarea termenului de 30 de zile de la data decesului, dacă nu există descendenţi, ascendenţi sau soţ supravieţuitor care să continue locaţiunea în condiţiile legii. Cel desemnat să semneze contractul de închiriere cu locatorul va semna şi contractul de subînchiriere în locul chiriaşului decedat [art. 1.834 alin. (4) C. civ.].

34.2. Atribuirea beneficiului contractului de închiriere în caz de divorţ. Potrivit art. 324 C. civ. „(1) La desfacerea căsătoriei, dacă nu este posibilă folosirea locuinţei de către ambii soţi şi aceştia nu se înţeleg, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soţi, ţinând seama, în ordine, de interesul superior al copiilor minori, de culpa în desfacerea căsătoriei şi de posibilităţile locative proprii ale foştilor soţi.

(2) Soțul căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere este dator să plătească celuilalt soț o indemnizație pentru acoperirea cheltuielilor de instalare într-o altă locuință, cu excepția cazului în care divorțul a fost pronunțat din culpa exclusivă a acestuia din urmă. Dacă există bunuri comune, indemnizația se poate imputa, la partaj, asupra cotei cuvenite soțului căruia i s-a atribuit beneficiul contractului de închiriere.

(3) Atribuirea beneficiului contractului de închiriere se face cu citarea locatorului și produce efecte față de acesta de la data când hotărârea judecătorească a rămas definitivă.

(4) Prevederile alin. (1)-(3) se aplică în mod similar și în cazul în care bunul este proprietatea comună a celor 2 soți, atribuirea beneficiului locuinței conjugale producând efecte până la data rămânerii definitive a hotărârii de partaj"[1].

În lumina alin. (1), soluția ideală este aceea în care este posibilă folosirea locuinței de către ambii soți și aceștia se înțeleg, situație în care foștii soți își vor păstra intacte drepturile locative proprii.

În cazul în care cele două condiții *cumulative* (folosirea locuinței de ambii soți și acordul acestora) nu sunt îndeplinite, beneficiul contractului de închiriere poate fi atribuit unuia dintre soți, ținând seama, în această ordine, de următoarele *criterii*:

a) interesul superior al copiilor minori. În practică, de cele mai multe ori, beneficiul contractului de închiriere este atribuit soțului la care a fost stabilită locuința minorului (minorilor)[2];

---

[1] Pentru amănunte, a se vedea: M. Avram, *op. cit.*, pp. 140-143; C. Nicolescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, pp. 380-382.

[2] Într-o speță (a se vedea Jud. Sector 6, sent. civ. nr. 5364/2019, publicată în *Indaco Lege5*) s-a hotărât că „În ceea ce privește interesul superior al copilului, susținut de prevederile Legii 272/2004, instanța reține, coroborând înscrisurile de la dosar cu susținerile părților, că reclamanta este cea la care a fost stabilită locuința minorului rezultat din căsătorie, deși părțile au continuat să locuiască împreună în imobil după desfacerea căsătoriei. Având în vedere că părțile, de comun acord, au decis încetarea căsătoriei, se poate prezuma în mod rezonabil că relația lor s-a deteriorat considerabil, după cum a învederat reclamanta, astfel încât coabitarea lor nu se mai impune. Față de vârsta fragedă a copilului (14 ani), de necesitatea ca acesta să rămână în mediul și spațiul în care a crescut, împreună cu mama sa, trebuie să îi fie asigurată în continuare o locuință reclamantei pentru a-i putea oferi minorului condiții optime creșterii și educării sale". A se vedea și Jud. Iași, sent. civ. nr. 1792/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

b) culpa în desfacerea căsătoriei[1];

c) posibilităţile locative proprii ale foştilor soţi. După cum s-a spus[2], „în configurarea acestor posibilităţi locative, pe baza unei suverane aprecieri, instanţa se poate raporta la o multitudine de elemente (spre exemplu, nevoia acută de locuinţă[3], vârsta, sănătatea, profesia, distanţa faţă de locul de muncă etc.)"[4].

Alin. (2) reglementează „indemnizaţia de instalare" pe care trebuie să o plătească soţul căruia i s-a atribuit locuinţa pentru a se acoperi, măcar în parte, cheltuielile pe care le face celălalt soţ pentru instalarea în noua locuinţă. În privinţa cuantumului, legea nu conţine nicio referire (situaţiile fiind extrem de diverse), rămânând la suverana apreciere a instanţei de fond[5]. Nu

---

[1] În practică s-a decis atribuirea beneficiului contractului de închiriere reclamantei, reţinându-se, pe de o parte că „reclamanta locuieşte fără întrerupere în locuinţa închiriată încă din data de 26.07.2012 şi achită taxele aferente spaţiului de locuit, pe când pârâtul domiciliază la o altă adresă", iar pe de altă parte, că printr-o sentinţă anterioară s-a pronunţat desfacerea căsătoriei părţilor din *culpa exclusivă* a soţului pârât (Jud. Galaţi, sent. civ. 4377/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] C. Nicolescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole,* 2014, p. 381.

[3] „Reclamantul este mai îndreptăţit la atribuirea beneficiului contractului de închiriere, întrucât locuieşte permanent în imobil de când s-a dat în folosinţă imobilul, în schimb apelanta a părăsit oraşul, locuind în altă localitate" (T. Vâlcea, dec. civ. nr. 3/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[4] Într-o speţă (a se vedea Jud. Giurgiu, sent. civ. nr. 910/2019, publicată în *Indaco Lege5*), instanţa – luând în considerare anumite criterii specifice ca: posibilitatea de a-şi procura o locuinţă proprie; conduita soţilor în privinţa locuinţei, luându-se în considerare elemente ca neefectuarea reparaţiilor, provocarea de stricăciuni locuinţei, faptul utilizării locuinţei de către unul dintre soţi o perioadă mai îndelungată de timp – a atribuit beneficiul contractului reclamantului-pârât, întrucât acesta „a ocupat apartamentul pe întreaga perioadă de la despărţire şi divorţ şi până în prezent, iar din probatoriul administrat nu rezultă elemente rezonabile care să conducă la schimbarea acestei situaţii de fapt". De asemenea, s-a reţinut că „pârâta-reclamantă nu a locuit efectiv în acest apartament, având în vedere că până la amenajarea acestuia părţile s-au despărţit, astfel cum reiese din susţinerile părţilor şi declaraţiile martorilor audiaţi în cauză".

[5] Într-o speţă, instanţa a admis cererea reconvenţională a pârâtului-reclamant şi a obligat-o pe reclamanta-pârâtă (căreia i s-a atribuit locuinţa) să-i plătească pârâtului o indemnizaţie de instalare de 1.000 lei, sumă pe care instanţa a apreciat-o „ca fiind rezonabilă, fiind echivalentul chiriei pe o lună la un apartament asemănător celui ce constituie locuinţa comună a părţilor" (Jud. Botoşani, sent. civ. nr. 311/2017, publicată în *Indaco Lege5*).

beneficiază de indemnizaţie de instalare soţul căruia nu i s-a atribuit locuinţa, dar din culpa exclusivă a căruia s-a pronunţat divorţul.

Atribuirea beneficiului contractului de închiriere se face cu citarea locatorului, pentru ca hotărârea judecătorească să îi fie *opozabilă* şi ulterior să se efectueze modificările necesare (persoana chiriaşului, eventual recalcularea chiriei etc.).

Alin. (4) consacră o soluţie care era acceptată în practică anterior adoptării noului Cod civil. Astfel, criteriile prevăzute de lege pentru atribuirea beneficiului contractului de închiriere se aplică şi în cazul în care locuinţa este proprietatea comună a celor 2 soţi, atribuirea beneficiului locuinţei conjugale producând efecte temporare, până la data rămânerii definitive a hotărârii de partaj, când se va stabili cu caracter definitiv care va fi soarta locuinţei bun comun[1].

Pentru a nu mai reveni asupra problematicii sorţii contractului de închiriere în caz de divorţ, menţionăm că soluţiile de principiu arătate sunt aplicabile, în mod corespunzător, şi în cazul contractului de închiriere accesoriu la contractul (raportul) de muncă (locuinţă de serviciu)[2]. Precizăm însă că, în cazul locuinţei de intervenţie (şi de protocol), titularul dreptului de folosinţă nu poate fi evacuat, nici chiar provizoriu.

Secţiunea a IX-a
Soluţionarea litigiilor locative

35. Instanţa competentă. În conformitate cu art. 61 din Legea nr. 114/1996, „orice litigiu în legătură cu aplicarea prevederilor prezentei legi se soluţionează de către instanţele judecătoreşti". Litigiile urmează să fie judecate potrivit normelor de drept comun, nefiind aplicabile dispoziţiile Legii contenciosului administrativ sau alte jurisdicţii speciale. Legiuitorul a urmărit să instituie o competenţă şi o procedură unitare pentru judecarea oricăror litigii în legătură directă sau indirectă cu aplicarea Legii locuinţei[3].

---

[1] Pentru situaţia în care locuinţa, care a avut calitatea de locuinţă a familiei, este proprietatea exclusivă a unuia dintre soţi şi soluţiile care se pot pronunţa, a se vedea M. Avram, *op. cit.*, pp. 142-143, precum şi hotărârile instanţei supreme acolo citate.

[2] A se vedea *infra*, nr. 42-44 şi 47-49.

[3] În acest sens, a se vedea: TS, dec. de îndrumare nr. 5/1975, pct. 14; TJ Braşov, dec. civ. nr. 427/1981, în RRD nr. 12/1981, p. 101; TS, s. civ., dec. nr. 965/1988, în RRD

Instanţele de contencios administrativ sunt competente să soluţioneze contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuinţelor sociale [art. 21 alin. (3) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000], precum şi contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale privitoare la definitivarea listelor privind repartizarea locuinţelor cu chirie din fondul locativ de stat [art. 30 alin. (5) din acelaşi act normativ].

Codul civil prevede că *dacă prin lege nu se prevede altfel*, evacuarea chiriaşului se face în baza unei hotărâri judecătoreşti, acesta fiind obligat la plata chiriei prevăzute în contractul de închiriere, până la data eliberării efective a locuinţei, precum şi la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată (art. 1.831 C. civ.).

Pentru evacuarea chiriaşului, locatorul are la îndemână următoarele *posibilităţi*:

a) În cazul în care contractul de închiriere a încetat prin expirarea termenului (art. 1.809 C. civ.), iar contractul este constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal competent, un astfel de contract constituie *titlu executoriu* în privinţa obligaţiei de restituire a bunului şi locatorul poate solicita executarea silită (ceea ce presupune evacuarea chiriaşului). Caracterul de titlu executoriu îl are şi contractul de închiriere constatat prin înscris autentic sau prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal competent atunci când se pune problema restituirii bunului de către chiriaşul dintr-un contract încheiat pe durată nedeterminată şi denunţat unilateral, cu respectarea termenului de preaviz. La împlinirea termenului de preaviz, locatorul poate pune în executare silită contractul de locaţiune ce constituie titlu executoriu [art. 1.816 alin. (3) coroborat cu art. 1.809 alin. (2) şi (3) C. civ.][1].

b) Locatorul poate recurge la *procedura specială* intitulată „*Evacuarea din imobilele folosite sau ocupate fără drept*", reglementată de art. 1.034-1.045 C. pr. civ.[2]. Astfel, atunci când dreptul chiriaşului de a folosi locuinţa

---

nr. 3/1989, p. 68; *idem*, dec. nr. 399/1992, în Dreptul nr. 2/1993, p. 72; CS, s. civ., dec. nr. 482/1994, în Dreptul nr. 6/1995, p. 88.

[1] Potrivit art. 133 din Legea nr. 71/2011, „Chiriaşul şi persoanele care locuiesc împreună cu acesta nu se pot prevala de dispoziţiile art. 1.831 şi 1.832 Codul civil pentru a se opune evacuării silite întemeiate pe prevederile art. 1.809 alin. (2) sau alin. (3) ori pe cele ale art. 1.816 alin. (3) Codul civil".

[2] A se vedea, de exemplu, Jud. Sector 3 Bucureşti, sent. civ. nr. 8431/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

s-a stins ca urmare a încetării închirierii prin expirarea termenului, prin acţiunea locatorului, prin neplata chiriei, precum şi din orice altă cauză şi locatorul doreşte să intre în posesia locuinţei, acesta va notifica chiriaşul, în scris, prin intermediul executorului judecătoresc, punându-i în vedere să elibereze şi să-i predea liberă locuinţa, în termen de cel mult 30 de zile de la data comunicării notificării. Dacă locatarul notificat în condiţiile prevăzute de procedura specială refuză să evacueze imobilul ori dacă locatarul a renunţat la dreptul său de a fi notificat şi a pierdut, din orice motive, dreptul de a folosi imobilul, locatorul sau proprietarul va solicita instanţei[1] să dispună, prin *hotărâre executorie*, evacuarea imediată a locatarului din imobil, pentru lipsă de titlu. Cererea de evacuare se judecă de urgenţă, în camera de consiliu, cu dezbateri sumare, dacă s-a dat cu citarea părţilor. Hotărârea de evacuare este *executorie* şi poate fi atacată numai cu apel în termen de 5 zile de la pronunţare, dacă s-a dat cu citarea părţilor, sau de la comunicare, când s-a dat fără citarea lor.

c) Locatorul poate intenta o *acţiune personală (ex contractu) în evacuare*, instanţa urmând să dispună evacuarea printr-o *hotărâre de drept comun*, după ce a verificat îndeplinirea condiţiilor prevăzute de lege pentru încetarea dreptului de folosinţă al chiriaşului (de exemplu, a intervenit rezilierea, decesul chiriaşului etc.). De regulă, evacuarea nu poate fi dispusă pe cale de *ordonanţă preşedinţială*, de exemplu, pentru expirarea termenului contractual[2] sau pentru ca locuinţa să fie ocupată de către proprietarul ei[3].

---

[1] Cererea de chemare în judecată este de competenţa judecătoriei în circumscripţia căreia se află situat imobilul ocupat fără drept ori, după caz, închiriat, chiar dacă locatarul a părăsit imobilul sau contractul a încetat (art. 1.036 C. pr. civ.)

[2] A se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 654/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 63.

[3] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 939/1973, în CD 1973, p. 322. Evacuarea pe cale de ordonanţă preşedinţială poate fi dispusă, în afara cazurilor special prevăzute de lege, numai în mod excepţional, în condiţiile art. 997-1.002 C. pr. civ. (a se vedea: CSJ, s. com., dec. nr. 152/1993, în Dreptul nr. 8/1994, p. 85; *idem*, dec. nr. 217/1995, în Dreptul nr. 2/1996, pp. 113-114; CSJ, s. com., dec. nr. 3047/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 286-287. Pentru condiţiile restrictive de admisibilitate a ordonanţei preşedinţiale în materie locativă, a se vedea şi TMB, s. a III-a, dec. nr. 220/1997, nr. 376/1993 şi nr. 870/1993; *idem*, s. a IV-a, dec. nr. 1351/1994, nr. 6977/1994, nr. 467/1997 şi nr. 1717/1997, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 393-402; pentru amănunte, a se vedea şi D.A. Ghinoiu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, vol. II, *op. cit.*, pp. 1389-1420, de exemplu, în caz de ocupare abuzivă a locuinţei (TS, s. civ., dec. nr. 262/1982, în CD 1982, pp. 202-204), fără titlu legal

Menţionăm că acţiunea în evacuare reprezintă un act de administrare, putând fi intentată de unul dintre coproprietari (de exemplu, unul dintre soţi).

Chiriaşul este obligat să plătească chiria până la evacuarea efectivă, dar legea prevede posibilitatea pentru locator de a solicita repararea întregului prejudiciu. De exemplu, contractul de închiriere a încetat prin expirarea termenului, chiriaşul refuză să restituie locuinţa, iar locatorul solicită evacuarea şi obligarea chiriaşului la plata de despăgubiri; instanţa va putea să-l oblige pe chiriaş la plata unei sume mai mari decât chiria, temeiul acţiunii fiind răspunderea civilă delictuală. Bunăoară, se poate face dovada că locuinţa putea fi închiriată pentru o sumă mai mare ori că locatorul a fost nevoit să închirieze o locuinţă pentru care a plătit o chirie mai mare.

Potrivit art. 1.832 alin. (2) C. civ. „Încetarea, din orice cauză, din orice cauză, a contractului de închiriere, precum şi hotărârea judecătorească de evacuare a chiriaşului sunt *de drept opozabile şi se execută împotriva tuturor persoanelor care locuiesc, cu titlu sau fără titlu, împreună cu chiriaşul*". Această normă juridică are menirea de a-l proteja pe locator împotriva acelor situaţii în care executorul judecătoresc nu i-ar fi putut evacua decât pe cei nominalizaţi în hotărârea judecătorească (de exemplu, erau evacuaţi părinţii, nu şi fiul devenit major în cursul procesului de evacuare). Referirea la persoanele care „locuiesc, *cu titlu*, împreună cu chiriaşul" s-a făcut pentru a nu le permite să se opună evacuării celor care ar avea un titlu (de exemplu, un contract de comodat încheiat cu chiriaşul), dar acesta nu este opozabil locatorului. Cu alte cuvinte, pentru ca o persoană care locuieşte împreună cu chiriaşul să nu fie evacuată este absolut necesar să aibă un titlu valabil şi opozabil locatorului[1].

(CSJ, s. com., dec. nr. 79/1994, în Dreptul nr. 12/1994, p. 70; *idem*, dec. nr. 412/1994, în Dreptul nr. 4/1995, p. 74; ICCJ, s. civ., dec. nr. 2426/2004, în Dreptul nr. 3/2005, p. 267). Pentru ipoteza evacuării vremelnice în cursul procesului de divorţ, a se vedea *supra*, nr. 33.

Precizăm şi faptul că, potrivit art. 1.047 C. pr. civ., „*Prin ordonanţă preşedinţială*, dată cu citarea părţilor, locatarul sau, când este cazul, sublocatarul poate fi obligat la efectuarea reparaţiilor necesare ce îi revin potrivit legii, precum şi la restrângerea folosinţei spaţiului închiriat ori *chiar la evacuarea din acest spaţiu* dacă aceste măsuri se justifică pentru efectuarea reparaţiilor ori lucrărilor prevăzute de lege în sarcina locatorului".

[1] De altfel, art. 898 alin. (1) C. pr. civ. prevede că, în vederea executării silite a obligaţiei debitorului *de a evacua ori de a preda un imobil*, executorul judecătoresc se

În cadrul unei acţiuni în evacuare, calitate procesuală pasivă poate avea orice persoană care ocupă locuinţa[1].

Secţiunea a X-a
Reguli derogatorii privind închirierea unor locuinţe cu destinaţie specială

36. Precizări prealabile. Alături de normele generale aplicabile contractului de închiriere a locuinţei, analizate mai sus, Legea nr. 114/1996 şi Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevăd unele *reguli speciale* privind închirierea locuinţelor cu destinaţie specială[2], cum sunt: locuinţa socială, locuinţa de serviciu şi de intervenţie, locuinţa de necesitate, locuinţa de sprijin şi locuinţa de protocol. În cazul acestor locuinţe urmează a se aplica, pentru fiecare în parte, regulile speciale prevăzute de lege, iar în măsura în care nu există reguli speciale, regimul juridic general al contractului de închiriere a locuinţei, completat cu regulile dreptului comun[3].

---

va deplasa la faţa locului, va soma pe debitor să părăsească de îndată imobilul, iar în caz de împotrivire, îl va evacua din imobilul respectiv pe debitor împreună cu toate persoanele *care ocupă imobilul în fapt ori fără niciun titlu opozabil creditorului*, cu sau fără ajutorul forţei publice, după caz, punând pe creditor în drepturile sale.

[1] A se vedea, de exemplu, TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 363/1993, în *Culegere TMB 1993-1997*, pp. 351-353. În privinţa evacuării minorilor sub 14 ani, în practică s-a decis că aceste persoane nu pot sta personal în proces, ci prin reprezentanţii lor legali, care sunt părinţii şi, numai în lipsa acestora, tutorele. Fiind reprezentat în proces de părintele său, nu se impunea instituirea tutelei sau a curatelei. Numai în situaţia în care minorul ar fi fost lipsit de ocrotire părintească s-ar fi impus instituirea tutelei sau, în cazul contrarietăţii de interese între minor şi reprezentantul său legal, desemnarea unui curator (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2406/2001, în *Practică judiciară civilă 2001-2002*, pp. 571-572).

[2] În cadrul prezentei secţiuni, ori de câte ori se va indica un articol fără precizarea actului normativ, trebuie înţeles că acel articol face parte din Legea locuinţei nr. 114/1996.

[3] Art. 1.835 C. civ., cu denumirea marginală „Locuinţe cu destinaţie specială", prevede că „Regimul închirierii prevăzut de legea specială pentru locuinţele sociale, locuinţele de necesitate, locuinţele de serviciu, locuinţele de intervenţie şi locuinţele de protocol se întregeşte cu prevederile prezentului cod". După apariţia noului Cod civil, au fost reglementate ca locuinţe cu destinaţie specială şi *locuinţele de sprijin*.

§1. Locuinţa socială

37. Noţiune. Constituie locuinţă socială locuinţa care se atribuie cu chirie subvenţionată unor persoane sau familii, a căror situaţie economică nu le permite accesul la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei [art. 2 lit. c) din Legea nr. 114/1996]. Locuinţele sociale aparţin domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale [art. 39 din Legea nr. 114/1996 şi pct. 6 din Anexa nr. 4 la Codul administrativ] şi, ca atare, sunt inalienabile, dar pot fi închiriate [art. 136 alin. (4) din Constituţie şi art. 332 şi urm. din Codul administrativ], *însă nu pot fi vândute chiriaşilor* (art. 47 din Legea nr. 114/1996)[1].

38. Persoanele îndreptăţite şi repartizarea locuinţelor sociale. Au acces la locuinţă socială, în vederea închirierii, familiile sau persoanele cu un venit mediu net lunar pe persoană, realizat în ultimele 12 luni, sub nivelul câştigului salarial mediu net lunar pe total economie, comunicat de Institutul Naţional de Statistică în ultimul Buletin statistic anterior lunii în care se analizează cererea, precum şi anterior lunii în care se repartizează locuinţa. Venitul net lunar pe familie se stabileşte pe baza declaraţiei de venit şi a actelor doveditoare, potrivit prevederilor legale. Declaraţiile de venit, făcute cu nesinceritate, atrag răspunderea materială sau penală, după caz (art. 42). Nu pot beneficia de locuinţe sociale persoanele sau familiile[2]

---

[1] În practică s-a statuat că locuinţa socială, închiriată cu această destinaţie, expres prevăzută în contract, nu poate fi vândută chiriaşului, chiar dacă a fost construită anterior intrării în vigoare a Legii nr. 114/1996, deoarece acest act normativ a definitivat regimul locuinţelor care deja aveau acest statut, în sensul că sunt exceptate de la vânzare (ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 4165/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 389-391).

Tot astfel, s-a decis că interdicţia de a vinde locuinţe sociale este „una imperativă, de ordine publică, justificată de nevoia de protecţie socială a anumitor categorii, aceasta intrând în contradicţie cu înstrăinarea imobilelor cu această caracteristică" (Jud. Sector 5 Bucureşti, sent. civ. nr. 8627/2016, publicată în *Indaco Lege5*). A se vedea şi: Jud. Sector 5, sent. civ. nr. 4607/2019; TMB, s. a IV-a civ., dec. nr. 2288/2018; *idem*, dec. nr. 1944/2015, toate publicate în *Indaco Lege5*.

[2] Prin familie, în sensul art. 48 al Legii nr. 114/1996, se înţelege soţul, soţia, copiii şi părinţii soţilor care locuiesc şi gospodăresc împreună (art. 17).

care: a) dețin în proprietate o locuință[1]; b) au înstrăinat o locuință după data de 1 ianuarie 1990; c) au beneficiat de sprijinul statului în credite și execuție pentru realizarea unei locuințe; d) dețin, în calitate de chiriaș, o altă locuință din fondul locativ de stat (art. 48).

Locuințele sociale se repartizează de către consiliile locale[2] care le au în administrare pe baza criteriilor stabilite anual de acestea, în condițiile prevederilor Legii nr. 114/1996, și de ele pot beneficia, în ordinea de prioritate stabilită potrivit legii, următoarele categorii de persoane: persoanele și familiile evacuate sau care urmează a fi evacuate din locuințele retrocedate foștilor proprietari, tinerii care au vârsta de până la 35 de ani, tinerii proveniți din instituții de ocrotire socială și care au împlinit vârsta de 18 ani, invalizii de gradul I și II, persoanele cu handicap, pensionarii, veteranii și văduvele de război, beneficiarii prevederilor Legii nr. 341/2004 a recunoștinței față de eroii-martiri și luptătorii care au contribuit la victoria Revoluției române din decembrie 1989, precum și față de persoanele care și-au jertfit viața sau au avut de suferit în urma revoltei muncitorești anticomuniste de la Brașov din noiembrie 1987 și ai prevederilor Decretului-Lege nr. 118/1990 privind acordarea unor drepturi persoanelor persecutate din motive politice de dictatura instaurată cu începere de la 6 martie 1945, precum și celor deportate în străinătate ori constituite în prizonieri, alte persoane sau familii îndreptățite[3] (art. 43)[4].

---

[1] Pentru o speță în care s-a reținut că „reclamantul nu se califică pentru repartiția unei locuințe sociale deoarece soția sa a deținut în proprietate o locuință", a se vedea Jud. Sector 5, sent. civ. nr. 7355/2018, publicată în *Indaco Lege5*.

[2] A se vedea art. 129 alin. (8) lit. b) și art. 166 alin. (2) lit. p) din Codul administrativ. Evident, închirierea nu se poate face prin licitație publică, ci în condițiile legii speciale.

[3] Potrivit art. 29 alin. (1) din O.G. nr. 44/2004 privind integrarea socială a străinilor care au dobândit protecție internațională sau un drept de ședere în România, precum și a cetățenilor statelor membre ale Uniunii Europene și Spațiului Economic European, „Autoritățile administrației publice locale au obligația de a asigura, în limita resurselor disponibile, locuințe sociale persoanelor care au dobândit o protecție internațională în România și care urmează să se mute în comunitatea respectivă, în aceleași condiții ca și cetățenilor români, chiar dacă nu au stabilit domiciliul sau reședința în localitatea respectivă".

Tot astfel, potrivit art. 28 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 360/2002 privind Statutul polițistului, polițistul are dreptul la locuință socială, în condițiile legii.

[4] Art. 21 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevede că „(1) În vederea soluționării cererilor privind repartizarea unei locuințe sociale, autoritățile

La repartizarea locuinţelor sociale, numărul de camere ce pot fi atribuite este în funcţie de numărul persoanelor îndreptăţite: o persoană – 1 cameră, două persoane – 2 camere, trei persoane – 3 camere, patru persoane – 3 camere, cinci sau şase persoane – 4 camere, şapte sau opt persoane – 5 camere (Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996, ultima notă la lit. B).

În practică s-a decis că extinderea spaţiului locativ, la cererea chiriaşului, nu poate fi admisă în baza art. 43, deoarece de spaţiul devenit liber, *având regim de locuinţă socială*, beneficiază numai persoanele indicate în textul de lege menţionat[1].

39. Încheierea contractului[2] (părţile contractante, termenul şi chiria). Contractul de închiriere având ca obiect locuinţa socială se încheie de către

---

administraţiei publice locale vor stabili măsurile necesare pentru luarea în evidenţă şi pentru analiza solicitărilor primite. În acest scop prin hotărâri ale consiliilor locale se vor constitui comisii de analiză a solicitărilor de locuinţe sociale şi se vor stabili şi da publicităţii, prin afişare la sediul primăriilor, criteriile în baza cărora se repartizează locuinţele sociale, actele justificative necesare care însoţesc cererea şi locul de primire a cererilor. La stabilirea criteriilor se va ţine seama de prevederile art. 42 şi 43 din lege. În cadrul fiecărui criteriu, la stabilirea ordinii de prioritate se vor avea în vedere: a) condiţiile de locuit ale solicitanţilor; b) numărul copiilor şi al celorlalte persoane care gospodăresc împreună cu solicitanţii; c) starea sănătăţii solicitanţilor sau a unor membri ai familiilor acestora; d) vechimea cererilor. (2) Comisiile constituite conform alin. (1) vor analiza până la data de 1 noiembrie a anului în curs cererile pentru locuinţele sociale şi vor prezenta spre aprobare consiliilor locale lista cuprinzând solicitanţii îndreptăţiţi să primească în anul următor o locuinţă socială, în ordinea de prioritate stabilită. După aprobare listele se vor afişa la sediile primăriilor. (3) Contestaţiile împotriva hotărârilor consiliilor locale cu privire la listele de acordare a locuinţelor sociale se vor adresa *instanţei de contencios administrativ competente*, potrivit legii".

Potrivit art. 22, „În limita numărului şi structurii locuinţelor sociale disponibile consiliile locale vor emite repartiţii în ordinea stabilită în lista de priorităţi rămasă definitivă. Repartizarea locuinţelor de necesitate se va efectua în baza criteriilor şi în condiţiile stabilite de consiliile locale conform legii".

[1] A se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 1077/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 386-387.

[2] A se vedea şi contractul-cadru de locaţiune pentru suprafeţele cu destinaţia de locuinţă utilizat pentru închirierea locuinţelor sociale şi a celor de necesitate (în Anexa nr. 8 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000).

primar sau de către o persoană împuternicită de acesta, cu beneficiarii stabiliţi de consiliul local[1].

Contractul se încheie pe o perioadă de 5 ani, *cu posibilitatea de prelungire* pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale [art. 44 alin. (1)].

Chiria prevăzută în contract nu trebuie să depăşească 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenţionată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa socială [art. 44 alin. (2)][2].

Întrucât chiria este, în parte, subvenţionată, titularul contractului este obligat să comunice primarului, în termen de 30 de zile, orice modificare produsă în venitul net lunar al familiei, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere. În caz de modificare a venitului, autoritatea administraţiei publice locale va modifica în mod corespunzător cuantumul chiriei şi al subvenţiei cuvenite proprietarului (unităţii administrativ-teritoriale, ca titular al domeniului public de interes local – art. 39 şi 45).

40. Rezilierea contractului. Legea precizează [art. 46 lit. a)] că rezilierea contractului având ca obiect locuinţa socială intervine, înainte de termenul stabilit, în condiţiile prevăzute la art. 24 din Legea nr. 114/1996[3].

---

[1] În realitate, contractul nu se încheie „cu beneficiarii", ci cu unul dintre ei, care devine titular al contractului, ceilalţi beneficiari fiind însă nominalizaţi în contract, conform Anexei nr. 8 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000.

În vederea încheierii contractului de închiriere, beneficiarii de repartiţii vor prezenta următoarele documente: a) repartiţia emisă de consiliul local; b) buletinul/cartea de identitate; c) declaraţie şi adeverinţă de venit net lunar realizat pe ultimele 12 luni, pentru fiecare dintre membrii familiei care realizează venituri; d) alte documente, după caz, din care pot să rezulte unele drepturi pe care le-au dobândit în legătură cu închirierea locuinţei (art. 23 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000).

[2] Potrivit art. 25 alin. (1) din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000, stabilirea chiriei nominale se face cu respectarea prevederilor Capitolului III – Stabilirea şi plata chiriei din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor şi stabilirea chiriei pentru spaţiile cu destinaţia de locuinţe –, coroborate cu art. 44 din Legea nr. 114/1996, la propunerea primarului, cu aprobarea consiliului local.

[3] Art. 24 din Legea nr. 114/1996 prevedea: „Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face în următoarele condiţii: a) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile; b) la cererea proprietarului, atunci când: - chiriaşul nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutiv; - chiriaşul a

Întrucât art. 24 a fost abrogat prin Legea nr. 71/2011, art. 46 lit. a) trebuie interpretat în sensul că rezilierea contractului poate interveni în acele cazuri în care poate fi reziliat orice contract de închiriere a locuinţei (de exemplu, denunţarea contractului de către chiriaş, neplata chiriei, schimbarea destinaţiei locuinţei etc.)[1].

Deşi nu se prevede expres, contractul de închiriere încetează, şi în cazul locuinţei sociale, la expirarea termenului contractual de 5 ani, dacă nu intervine „prelungirea" (reînnoirea) contractului pe baza declaraţiei de venituri prevăzute de art. 44 alin. (1).

Drept *cauze speciale de reziliere*, Legea prevede două ipoteze:

a) Potrivit art. 45, se sancţionează cu rezilierea contractului necomunicarea primarului, în termen de 30 de zile, de către titularul contractului de închiriere a modificărilor produse în venitul net lunar al familiei acestuia.

b) Conform art. 46 lit. b), contractul se poate rezilia „în cazul în care venitul mediu net lunar pe familie, realizat în 2 ani fiscali consecutivi, depăşeşte cu peste 20% nivelul minim prevăzut la art. 42 din prezenta lege[2], iar titularul contractului de închiriere nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare". Rezultă că depăşirea venitului care îndreptăţeşte la închirierea unei locuinţe sociale nu determină încetarea înainte de termen a contractului. Ea intervine însă ca sancţiune civilă, pentru neachitarea chiriei nesubvenţionate.

La cele două cazuri de încetare a contractului se poate adăuga şi ipoteza în care, după încheierea lui, titularul sau membrii familiei dobândesc în proprietate (de exemplu, prin moştenire, donaţie) o locuinţă[3], dacă locuinţa în cauză poate fi ocupată de titular şi membrii familiei sale.

---

pricinuit însemnate stricăciuni locuinţei, clădirii în care este situată aceasta, instalaţiilor, precum şi oricăror alte bunuri aferente lor, sau dacă înstrăinează fără drept părţi ale acestora; - chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei; - chiriaşul nu a respectat clauzele contractuale; c) la cererea asociaţiei de proprietari, atunci când chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce-i revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 3 luni, dacă au fost stabilite, prin contractul de închiriere, în sarcina chiriaşului".

[1] A se vedea *supra*, nr. 33.

[2] A se vedea *supra*, nr. 38.

[3] A se vedea F. Ţuca, *op. cit.*, p. 100.

41. Alte reguli speciale. Legea interzice subînchirierea locuinţei sociale (art. 49). Înseamnă că ea nu poate avea loc nici cu acordul locatorului.

Tot astfel, se interzice „transmiterea dreptului de locuire", adică schimbul de locuinţe (chiar şi între persoane îndreptăţite la locuinţă socială) şi cesiunea contractului de închiriere.

Nerespectarea acestor interdicţii, precum şi schimbarea destinaţiei spaţiului închiriat se sancţionează cu rezilierea contractului de închiriere şi cu suportarea eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz (art. 49).

§2. Locuinţa de serviciu şi locuinţa de intervenţie

42. Noţiuni. Potrivit Legii, este *locuinţă de serviciu* locuinţa destinată funcţionarilor publici, angajaţilor unor instituţii sau agenţi economici, acordată în condiţiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale [art. 2 lit. d)][1], iar *locuinţă de intervenţie* locuinţa destinată cazării personalului unităţilor economice sau bugetare, care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită prezenţa permanentă sau în caz de urgenţă în cadrul unităţilor economice [art. 2 lit. e)] sau bugetare.

După cum rezultă din definiţiile legale, asemenea locuinţe (existente sau care se vor construi din fonduri bugetare sau ale agenţilor economici) se închiriază *ca accesoriu al contractului (raportului) de muncă*[2]. În ceea ce

[1] Există mai multe acte normative care conferă dreptul la atribuirea unei locuinţe de serviciu. Cu titlu de exemplu, menţionăm câteva dintre acestea:

Potrivit art. 22 din O.U.G. nr. 27/2006 privind salarizarea şi alte drepturi ale judecătorilor, procurorilor şi altor categorii de personal din sistemul justiţiei (publicată în M. Of. nr. 314 din 7 aprilie 2006), „judecătorii, procurorii şi personalul asimilat acestora, precum şi magistraţii-asistenţi au dreptul la atribuirea unei locuinţe de serviciu dacă, în localitatea unde îşi desfăşoară activitatea, aceştia, soţul/soţia sau copiii aflaţi în întreţinerea lor nu beneficiază de locuinţă proprietate personală ori nu li s-a atribuit locuinţă de către autorităţile administraţiei publice locale".

Tot astfel, conform art. 28 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 360/2002 privind Statutul poliţistului (publicată în M. Of. nr. 440 din 24 iunie 2002), poliţistul are dreptul la locuinţă de serviciu, în condiţiile legii.

De asemenea, potrivit art. 104 lit. e) din Legea nr. 145/2019 privind statutul poliţiştilor de penitenciare (publicată în M. Of. nr. 631 din 30 iulie 2019), poliţistul de penitenciare are dreptul la locuinţă de serviciu, în condiţiile legii.

[2] Cu privire la autorizarea instituţiilor publice din sistemul de apărare, ordine publică şi securitate naţională de a vinde personalului propriu unele locuinţe de serviciu pe care

privește regimul juridic, există însă unele deosebiri între locuința de serviciu și locuința de intervenție.

43. Locuința de serviciu. Potrivit Legii, condițiile și durata de închiriere vor fi stipulate în contractul de închiriere încheiat între părțile contractante, accesoriu la contractul de muncă [art. 51 alin. (2)]. Rezultă că locuințele de serviciu pot fi închiriate numai personalului unității, beneficiară a fondului[1]. La închirierea acestor locuințe, numărul de camere ce pot fi atribuite este în funcție de numărul persoanelor ce urmează să locuiască împreună cu titularul contractului de închiriere (Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996), la fel ca și în cazul locuințelor sociale[2].

Locuințele de serviciu realizate în condițiile Legii nr. 114/1996, finanțate din bugetul de stat și din bugetele locale, pot fi vândute în condițiile legii, dar numai cu aprobarea Guvernului și numai în situația în care activitatea care a generat realizarea locuințelor respective s-a restrâns sau a încetat [art. 53 alin. final din Lege și art. 29 alin. (3) și (4) din Normele metodologice][3].

---

acestea le au în administrare, a se vedea Legea nr. 562/2004 (republicată în M. Of. nr. 764 din 10 noiembrie 2009).

[1] Sub incidența legislației locative anterior în vigoare, în practica judiciară s-a admis – în lipsă de solicitanți din unitate – închirierea unor asemenea locuințe persoanelor care nu lucrau în unitățile beneficiare ale fondului (CSJ, s. civ., dec. nr. 1678/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 88), pe perioada cât locuința nu va fi necesară salariaților unității (TS, s. civ., dec. nr. 1802/1986, în RRD nr. 6/1987, p. 70).

[2] A se vedea *supra*, nr. 38.

[3] A se vedea, de exemplu, H.G. nr. 1359/2003 privind vânzarea de către Ministerul Apărării Naționale a locuințelor de serviciu din localitățile în care unitățile militare au fost desființate (publicată în M. Of. nr. 861 din 4 decembrie 2003).

Precizăm că prin Decizia nr. 5 din 21 ianuarie 2008 (publicată în M. Of. nr. 673 din 30 septembrie 2008, precum și pe *www.scj.ro*), Secțiile Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, soluționând un recurs în interesul legii, au statuat că „dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, sunt aplicabile și în cazul contractelor de închiriere încheiate după data intrării în vigoare a acestui act normativ". În considerentele deciziei s-a reținut că obligația de a vinde locuințele construite din fondurile statului „intervine doar atunci când sunt îndeplinite *cumulativ* următoarele condiții: locuințele să fie construite din fondurile unităților economice sau bugetare de stat până la intrarea în vigoare a legii, solicitantul să fie titular al contractului de închiriere, putând fi sau nu angajat al unității proprietare, iar locuințele să nu facă parte din categoria celor de intervenție".

Romeo Popescu

Deoarece contractul de închiriere având ca obiect o locuinţă de serviciu este, potrivit legii, accesoriu la contractul de muncă, odată cu încetarea contractului de muncă încetează şi efectele contractului de închiriere, potrivit principiului *accesorium sequitur principale*[1]. În consecinţă, titularul contractului de închiriere poate fi evacuat necondiţionat de atribuirea unei alte locuinţe[2].

Odată cu titularul contractului de închiriere urmează să fie evacuaţi şi membrii familiei sale (sau alte persoane care locuiau împreună cu titularul, fiind înscrise în contract), deoarece nu au drepturi locative proprii. Ei nu ar putea invoca beneficiul contractului de închiriere pentru a continua raporturile de locaţiune în condiţiile prevăzute de art. 1.834 C. civ. pentru ipoteza decesului titularului din contract[3]. Acest beneficiu ar putea fi invocat numai de către acel membru al familiei care are şi el calitatea de salariat al unităţii beneficiare a fondului, putând deveni – în această calitate – noul titular al contractului de închiriere[4].

De asemenea, prin Decizia nr. 3 din 18 februarie 2013 (publicată în M. Of. nr. 188 din 3 aprilie 2013, precum şi pe *www.scj.ro*), Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie – Completul competent să judece recursul în interesul legii a statuat că „În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor art. 1 alin. 1 şi art. 7 alin. 1 din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat, republicată, stabileşte că aceste prevederi instituie o obligaţie legală pentru societăţile comerciale cu capital integral privat, devenite proprietare prin privatizare, de a vinde locuinţele construite din fondurile statului sau ale unităţilor economice ori bugetare de stat anterior intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992, cu excepţiile prevăzute de lege".

[1] Pentru locuinţele de serviciu din fondul locativ al Ministerului Justiţiei, a se vedea art. 15 din Regulamentul aprobat prin Ordinul ministrului justiţiei nr. 927/C/2006 (publicat în M. Of. nr. 342 din 17 aprilie 2006). De asemenea, a se vedea şi art. 271 din Codul administrativ, referitor la dreptul prefectului şi subprefectului la locuinţă de serviciu.

[2] A se vedea şi TMB, s. a III-a civ., dec. nr. 1873/2000, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 2000-2003*, pp. 148-150. Acţiunea în evacuare nu are caracterul unui litigiu de muncă, ci al unui litigiu civil (TJ Timiş, dec. civ. nr. 1812/1975, în RRD nr. 9/1976, p. 64).

[3] A se vedea *supra*, nr. 34.

[4] În sensul continuării raporturilor de locaţiune în cazul soţilor salariaţi, când încetează contractul de muncă numai al unuia dintre ei, a se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 1901/1984, în CD 1984, pp. 111-112; *idem*, dec. nr. 1276/1987, în RRD nr. 3/1984,

În legătură cu încetarea contractului de închiriere ca urmare a încetării raporturilor de muncă, s-a hotărât că rezilierea locaţiunii *nu se produce de drept*, unitatea putând permite folosirea în continuare a locuinţei în condiţiile tacitei relocaţiuni (art. 1437 C. civ. de la 1864), care este fără termen[1]. Această posibilitate de continuare a locaţiunii după încetarea contractului de muncă se poate dovedi utilă mai ales în cazul pensionării titularului de contract, precum şi – în folosul membrilor de familie – în cazul decesului acestuia. Spre deosebire de legislaţia locativă anterior în vigoare[2], aceste două ipoteze de încetare a contractului de muncă nu au fost avute în vedere în cadrul noilor reglementări, iar încetarea locaţiunii – fără circumstanţieri – apare, în aceste cazuri, ca fiind o soluţie mai greu de justificat[3].

În practică s-a decis că în cazul în care, după desfacerea contractului de muncă, unitatea economică permite fostului său salariat să deţină, cu chirie,

---

pp. 64-65; TJ Maramureş, dec. civ. nr. 194/1982, cu *Note* (critică) de I. Pop şi (aprobativă) de V. Pleşoianu, în RRD nr. 11/1982, p. 47 şi urm.; TJ Suceava, dec. civ. nr. 521/1982, în RRD nr. 2/1983, p. 60.

[1] A se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 431/1994, în Dreptul nr. 12/1994, pp. 62-63. A se vedea şi: dec. nr. 1678/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 88; *idem*, dec. nr. 1946/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 89.

[2] Potrivit art. 51 din Legea nr. 5/1973 (abrogată), în caz de pensionare, locatarul care a lucrat în unitate cel puţin 10 ani avea dreptul să deţină locuinţa în continuare, iar în caz de deces al titularului contractului de închiriere, evacuarea membrilor de familie era condiţionată de atribuirea unei locuinţe corespunzătoare.

[3] Există unele acte normative prin care se stabileşte că anumite categorii de persoane care s-au pensionat îşi păstrează dreptul de a ocupa o locuinţă de serviciu. De exemplu, art. 79 alin. (7) din Legea nr. 303/2004 privind statutul judecătorilor şi procurorilor (republicată în M. Of. nr. 826 din 13 septembrie 2005) prevede că, în cazul pensionării pentru limită de vârstă, titularul contractului de închiriere şi, după caz, soţul ori soţia acestuia îşi păstrează drepturile locative pe tot parcursul vieţii.

Într-o speţă soluţionată de instanţa supremă s-a decis că fostul salariat, pensionat al inspectoratului de poliţie, nu poate fi evacuat din locuinţa de serviciu, atât pentru motivul că, la cerere, este îndreptăţit la a i se vinde locuinţa, în temeiul art. 32 din Legea nr. 360/2002, drept reconfirmat prin Legea nr. 562/2004, cât şi pentru motivul că beneficiul contractului său de închiriere s-a prelungit de drept, conform art. 1 alin. (1) din O.U.G. nr. 8/2004, pe o perioadă de 5 ani (a se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 477/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 382-384). După cum am arătat în cele ce precedă, prelungiri ale contractelor de închiriere s-au produs şi în anul 2009, precum şi în 2014.

locuința de serviciu și, ulterior, între părți intervine un contract de închiriere în care nu se prevede că obiectul convenției are caracter de locuință de serviciu, contractul urmează a fi respectat, nemaifiind posibilă evacuarea fostului salariat pentru motivul că nu mai este salariatul unității și că nu ar mai avea dreptul să dețină cu chirie locuința de serviciu în temeiul art. 51 din Legea nr. 114/1996[1].

O ipoteză specială privitoare la locuințele de serviciu este reglementată de O.U.G. nr. 101/2011 privind reglementarea condițiilor pentru vânzarea unor imobile, proprietate privată a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", a imobilelor proprietatea Regiei Autonome „Administrația Patrimoniului Protocolului de Stat", pentru reglementarea situației juridice a unor imobile, pentru reglementarea cheltuielilor de cazare în unele situații speciale, precum și pentru modificarea unor acte normative[2]. Astfel, prin derogare de la prevederile Legii locuinței nr. 114/1996, miniștrilor, inclusiv persoanelor care ocupă funcții asimilate celei de ministru și miniștrilor delegați, pe durata mandatului, respectiv secretarilor de stat și persoanelor care ocupă funcții asimilate celei de secretar de stat, pe o perioadă de 3 luni de la data numirii în funcție, li se pot atribui temporar imobile cu destinația de locuință de serviciu din fondul locativ aflat în administrarea RA-APPS, prevăzute în Anexa nr. 1[1]. Atribuirea imobilelor de către RA-APPS se va face la cererea ministerelor, a celorlalte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau a instituțiilor publice interesate, după caz, cu acordul prealabil al Secretariatului General al Guvernului și în limita fondului locativ existent.

Contractul de închiriere se încheie direct de RA-APPS, în calitate de locator, cu beneficiarii, în calitate de locatari. Contractele de închiriere pentru miniștri, inclusiv asimilații acestora și miniștri delegați, se încheie pe o perioadă de un an, cu posibilitatea de a fi prelungite prin act adițional. Nu beneficiază de locuința de serviciu persoanele care dețin în proprietate exclusivă sau în coproprietate imobile cu destinația de locuință în municipiul București.

---

[1] ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 302/2005, în *Jurisprudența Secției civile pe anul 2005*, pp. 380-382.

[2] Publicată în M. Of. nr. 851 din 30 noiembrie 2011 și modificată de mai multe ori.

Locuinţa de serviciu se pune la dispoziţia beneficiarilor complet dotată, inclusiv cu mobilier, iar chiria, cheltuielile de întreţinere a locuinţelor de serviciu şi amortizarea bunurilor din dotarea acestora, inclusiv a mobilierului, se asigură de instituţiile publice în care îşi desfăşoară activitatea beneficiarii, în limita unui plafon maxim, stabilit anual, prin hotărâre a Guvernului.

Contractul de închiriere încetează de drept la data încetării calităţii care a determinat atribuirea locuinţei de serviciu, în cazul miniştrilor, inclusiv al persoanelor care ocupă funcţii asimilate celei de ministru şi miniştrilor delegaţi, respectiv după o perioadă de 3 luni de la data numirii în funcţie, în cazul secretarilor de stat şi persoanelor care ocupă funcţii asimilate celei de secretar de stat. Aceste locuinţe *nu pot fi înstrăinate*, sub sancţiunea nulităţii absolute a actului de înstrăinare. Tot astfel, locuinţele *nu pot fi subînchiriate de locatari*, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere.

44. Locuinţa de intervenţie. În principiu, locuinţa de intervenţie urmează regimul juridic al locuinţei de serviciu [art. 54 alin. (1) din Legea nr. 114/1996]. Astfel fiind, locuinţa de intervenţie poate fi închiriată numai personalului unităţii, ca accesoriu la contractul de muncă (cu număr de camere determinat potrivit Anexei nr. 1 la Legea nr. 114/1996) şi cu consecinţa încetării dreptului de folosinţă ca urmare a încetării raporturilor de muncă.

Comparativ cu locuinţa de serviciu, locuinţa de intervenţie prezintă şi unele *particularităţi*:

• În primul rând, se consideră locuinţă de intervenţie numai locuinţa situată în incinta unităţii ori în imediata apropiere a acesteia [art. 54 alin. (2)]. Ea este destinată a servi ca locuinţă personalului (şi membrilor familiei) care îndeplineşte anumite atribuţii de serviciu ce necesită prezenţa în preajma locului de muncă[1], cum ar fi locuinţele situate: în cantoanele

[1] Dacă închirierea locuinţei nu este legată cu necesitate şi în mod obiectiv de îndeplinirea obligaţiilor de serviciu ale locatarului în cadrul unităţii, nu s-ar putea considera că acea locuinţă are caracter de serviciu (*de intervenţie*, în terminologia Legii nr. 114/1996). TS, s. civ., dec. nr. 439/1966, în JN nr. 8/1966, p. 165. Locuinţa nu poate fi calificată de „intervenţie", dacă „nu este situată în incinta unităţii şi nici nu este legată nemijlocit de îndeplinirea atribuţiilor de serviciu ale persoanei care o ocupă". CSJ, s. civ., dec. nr. 1946/1993, în Dreptul nr. 7/1994, p. 89. A se vedea şi Jud. Târgu Mureş, sent. civ. nr. 5049/2007, publicată pe *portal.just.ro*. Dacă locuinţa se situează la 6 km de sediul

izolate de-a lungul liniilor de cale ferată sau drumuri; în clădiri izolate ale staţiilor meteorologice sau depozitelor rezervelor de stat; în clădirile izolate în care se află cazat personalul care deserveşte instalaţiile sau reţelele de înaltă tensiune, releele de televiziune şi radio etc.[1]. În cazul locuinţei de intervenţie, închirierea se face nu numai în consideraţia raportului de muncă, *dar chiar în consideraţia funcţiei îndeplinite de persoana încadrată în muncă.*

• În al doilea rând, locuinţa de intervenţie nu poate fi vândută chiriaşului [art. 54 alin. (3)][2].

---

unităţii şi la 2 km de locul de muncă, nu poate fi considerată locuinţă de intervenţie (C. Ap. Timişoara, s. civ., dec. nr. 94/1993, citată de Fl. Moţiu, *op. cit.*, p. 200, nota 1).

[1] Casele parohiale au caracterul unor locuinţe de serviciu (*de intervenţie*, în noua terminologie) deoarece, potrivit Statutului pentru organizarea şi funcţionarea Bisericii Ortodoxe Române, personalul bisericesc trebuie să locuiască în parohie (TS, s. civ., dec. nr. 194/1974, în RRD nr. 10/1974, p. 68). Precizăm că art. 48 alin. (1) şi (2) din Statutul pentru organizarea şi funcţionarea Bisericii Ortodoxe Române din 16 ianuarie 2008 (publicat în M. Of. nr. 50 din 22 ianuarie 2008) prevede că „(1) Pe durata activităţii lor în parohie, *preoţii şi diaconii sunt datori a locui în parohie, în case parohiale*, acolo unde acestea există, sau în case închiriate, şi au dreptul de folosinţă gratuită a unei anumite suprafeţe de teren, proprietatea parohiei, aprobat de Centrul eparhial. (2) Pentru asigurarea unei prezenţe stabile a preotului (preoţilor) în parohie, acolo unde nu se află casă parohială, aceasta va fi construită, iar dacă nu sunt condiţii pentru construire, Consiliul parohial va lua măsuri pentru achiziţionarea unei case existente sau pentru *plata chiriei locuinţei preotului*, până când se va construi casă o parohială nouă".

Potrivit art. 8 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 384/2006 privind statutul soldaţilor şi gradaţilor profesionişti, soldaţii şi gradaţii profesionişti pot beneficia, în condiţiile stabilite prin ordin al ministrului apărării, de locuinţă de intervenţie, cu scutire de la plata chiriei.

Tot astfel, potrivit art. 52 din O.G. nr. 64/2006 privind salarizarea şi alte drepturi ale funcţionarilor publici cu statut special din sistemul administraţiei penitenciare, funcţionarii publici cu statut special din sistemul administraţiei penitenciare care, potrivit reglementărilor specifice, sunt obligaţi să locuiască în locuinţele de intervenţie sunt scutiţi de plata chiriei.

Locuinţe de intervenţie pot fi puse şi la dispoziţia personalului silvic (a se vedea art. 25 din O.U.G. nr. 59/2000), a celui din cadrul Jandarmeriei Române (a se vedea art. 46 din Legea nr. 550/2004), Ministerului Administraţiei şi Internelor (a se vedea art. 14 din O.U.G. nr. 30/2007), Ministerului Apărării Naţionale (a se vedea art. 48 şi 54 din Legea nr. 346/2006) etc.

[2] Actele prin care – abuziv sau din eroare – conducerea unităţii include suprafeţe locative în categoria celor de intervenţie (pentru a paraliza dreptul de cumpărare al chiriaşului) sunt supuse, în toate cazurile, controlului instanţelor judecătoreşti. CSJ, Secţiile

• În sfârşit, precizăm că încetarea contractului de muncă atrage după sine, *în toate cazurile* (inclusiv pensionarea[1]), încetarea contractului de închiriere[2]. Ea intervine chiar dacă titularul contractului de închiriere primeşte indemnizaţie de şomaj sau nu are unde să locuiască[3].

§3. Locuinţa de necesitate

45. Noţiune. Este locuinţă de necesitate locuinţa destinată cazării temporare a persoanelor şi familiilor ale căror locuinţe au devenit inutilizabile

---

Unite, dec. nr. II din 29 sept. 1997, în *Jurisprudenţa CSJ 1997*, pp. 58-61; C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2822/1999, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 1999*, pp. 82-84.

Printr-o decizie cu valoare de principiu, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie – Secţia I civilă a statuat în sensul că „pentru a stabili dacă o unitate locativă poate fi calificată drept locuinţă de intervenţie este necesară folosirea a cel puţin *două criterii*: primul, *de ordin subiectiv*, constând în destinaţia dată locuinţei de a servi cazării personalului unităţilor economice sau bugetare, care, conform contractului de muncă îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită permanenţă sau în caz de urgenţă în cadrul unităţilor economice; cel de al doilea, *un criteriu obiectiv*, este acela ca locuinţa să fie situată în incinta obiectivului de investiţie sau în imediata lui apropiere. Folosirea acestor criterii pentru determinarea corectă a naturii juridice a locuinţei presupune însă *lămurirea completă şi pe bază de dovezi certe a situaţiei de fapt, care, adesea, este diferită de la caz la caz*" (dec. nr. 592/2004, publicată pe *www.scj.ro*).

Printr-o altă hotărâre a instanţei supreme s-a decis că „în lipsa interdicţiei exprese de «transformare» a locuinţelor de serviciu în locuinţe de intervenţie, unităţile economice sau bugetare pot schimba destinaţia locuinţelor proprietate de stat pe care le au în administrare, pentru ca, în funcţie de necesităţile şi de personalul angajat la un anumit moment, să le poată închiria salariaţilor, ca accesoriu al contractului de muncă, respectiv să cazeze personalul care, prin contractul de muncă, îndeplineşte activităţi sau funcţii ce necesită prezenţa, permanentă sau în caz de urgenţă, în cadrul unităţilor" (a se vedea ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 4203/2013, publicată pe *www.scj.ro*).

[1] A se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 1342/1970, în CD 1970, p. 110; *idem*, dec. nr. 480/1971, în CD 1971, p. 85.

[2] Dispoziţiile privitoare la încetarea dreptului de folosinţă a unei locuinţe de serviciu (*de intervenţie*, după noua terminologie) se aplică inclusiv dacă între părţi nu a intervenit un contract de închiriere, iar contravaloarea locaţiunii nu a constat într-o sumă de bani, ci în unele servicii (convenţie de prestări de servicii în schimbul locaţiunii), pe care o persoană s-a obligat să le presteze pentru unitatea respectivă. TS, s. civ., dec. nr. 1992/1980, în CD 1980, pp. 79-80.

[3] A se vedea T. Argeş, dec. civ. nr. 131/2011, publicată în *Indaco Lege5*.

în urma unor catastrofe naturale sau accidente ori ale căror locuințe sunt supuse demolării în vederea realizării de lucrări de utilitate publică, precum și lucrărilor de renovare ce nu se pot efectua în clădiri ocupate de locatari [art. 2 lit. f)][1].

În cazuri de extremă urgență, consiliile locale pot declara drept locuințe de necesitate locuințele libere aflate în fondul de locuințe sociale (art. 56), caz în care închirierea va urma regimul juridic al locuinței de necesitate (iar *nu* al locuinței sociale)[2].

46. Regim juridic[3]. Locuința de necesitate se atribuie pe baza hotărârii consiliului local [art. 55 alin. (3)], numărul de camere fiind în funcție de numărul persoanelor ce urmează să locuiască împreună cu titularul contractului de închiriere (Anexa nr. 1 la Legea nr. 114/1996), la fel ca și în cazul locuințelor sociale[4] (*dar indiferent de venitul beneficiarului*).

Contractul de închiriere se încheie de către primarul localității sau de către o persoană împuternicită de acesta[5]. Închirierea are caracter temporar, deci contractul se încheie pe durată nedeterminată și conferă drepturi locative până la înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabilă locuința ocupată

---

[1] A se vedea: O.G. nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente (republicată în M. Of. nr. 806 din 19 decembrie 2013); Normele metodologice de aplicare a O.G. nr. 20/1994, aprobată prin H.G. nr. 1364/2001 (publicată în M. Of. nr. 100 din 5 februarie 2002); O.U.G. nr. 51/2002 privind măsuri pentru susținerea și urgentarea acțiunilor de reducere a riscului seismic al clădirilor de locuit multietajate, încadrate în clasa I de risc seismic și care prezintă pericol public (publicată în M. Of. nr. 289 din 29 aprilie 2002, aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 449/2002, publicată în M. Of. nr. 504 din 12 iulie 2002).

[2] Într-o speță, locuința reclamanților a fost distrusă ca urmare a unui incendiu, iar tribunalul a obligat consiliul local să emită o hotărâre prin care să se declare drept locuință de necesitate o locuință liberă aflată în fondul de locuințe sociale al municipiului și să fie închiriată locuința respectivă de urgență reclamanților. De asemenea, a fost obligat primarul să încheie cu reclamanții contracte de închiriere pentru locuința de necesitate ce va fi atribuită (T. Cluj, s. cont. adm. fisc., sent. civ. nr. 1434/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[3] A se vedea și art. 20-28 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000.

[4] A se vedea *supra*, nr. 38, alineat final.

[5] A se vedea și contractul-cadru de locațiune pentru suprafețele cu destinația de locuință utilizat pentru închirierea locuințelor sociale și a celor de necesitate (în Anexa nr. 8 la Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 1275/2000).

anterior [art. 55 alin. (3)]. În cazul în care aceste efecte nu pot fi înlăturate (de exemplu, locuinţa a fost demolată în vederea realizării de lucrări de utilitate publică), considerăm că titularul contractului va beneficia de locuinţa de necesitate până la atribuirea unei alte locuinţe din fondul de stat. Evident, chiriaşul poate denunţa unilateral contractul [art. 1.824 alin. (1) C. civ.]. În schimb, locatorul nu are acest drept (cu toate că locaţiunea a fost făcută fără determinarea duratei, în sensul art. 1.816 C. civ.), deoarece rezilierea contractului la cererea lui este condiţionată de înlăturarea efectelor care au făcut inutilizabilă locuinţa.

În privinţa locuinţei de necesitate, Legea nr. 114/1996 nu prevede dispoziţii speciale referitoare la stabilirea şi plata chiriei sau executarea altor obligaţii contractuale. În schimb, art. 25 din Normele metodologice prevede că prin hotărâre a consiliului local se va stabili dacă se subvenţionează chiria pentru locuinţele sociale, declarate ca locuinţe de necesitate conform art. 56 din Legea nr. 114/1996, şi categoriile de persoane beneficiare ale subvenţiei. Nivelul chiriei pe care o va plăti beneficiarul repartiţiei pentru o locuinţă de necesitate se stabileşte odată cu încheierea contractului de închiriere. Pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei dintre chiria nominală a locuinţei şi cea plătită de beneficiarul repartiţiei, unităţile care administrează fondul locuinţelor de necesitate vor depune la consiliile locale situaţia privind justificarea sumelor necesare pentru acoperirea de la bugetul local a diferenţei până la valoarea nominală a chiriei aferente locuinţelor de necesitate.

§4. Locuinţa de sprijin

47. Noţiune. Este locuinţă de sprijin locuinţa cu o suprafaţă utilă de cel mult 100 mp, care se atribuie cu chirie unor persoane sau familii care au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuinţele proprietate personală, în urma neachitării obligaţiilor contractuale prevăzute în contracte de credit ipotecar[1], şi a căror situaţie economică nu le permite accesul

[1] A se vedea, de exemplu, art. 19-23[1] din Legea nr. 190/1999 privind creditul ipotecar pentru investiţii imobiliare (publicată în M. Of. nr. 611 din 14 decembrie 1999 şi modificată de mai multe ori). În esenţă, acest act normativ prevede că, în cazul neexecutării obligaţiilor de plată de către împrumutaţi, executarea silită a acestor obligaţii se

la o locuinţă în proprietate sau închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei [art. 2 lit. f[1]) din Legea nr. 114/1996][1].

Nu pot beneficia de locuinţe de sprijin, potrivit Legii locuinţei, persoanele sau familiile care: i) deţin în proprietate o altă locuinţă; ii) deţin, în calitate de chiriaş, o altă locuinţă din fondul locativ de stat.

48. Regim juridic

a) Locuinţele de sprijin aparţin domeniului public al unităţilor administrativ-teritoriale şi nu pot fi înstrăinate de către acestea[2].

b) Locuinţele de sprijin se repartizează de către autorităţile administraţiei publice locale, care le-au cumpărat prin licitaţie publică, pe baza criteriilor stabilite anual prin hotărâre a consiliului local, în condiţiile prevederilor Legii locuinţei. De aceste locuinţe pot beneficia persoanele şi familiile care urmează a fi evacuate sau au fost evacuate prin proceduri de executare silită din locuinţe, în urma neachitării obligaţiilor derivate din contractele de credit ipotecar[3].

---

va face fără condiţionarea de atribuire a unui alt spaţiu de locuit. În situaţii excepţionale motivate ca atare, instanţa de la locul executării va putea acorda un termen de maximum 90 de zile în care debitorul persoană fizică îşi va putea căuta o altă locuinţă.

Această „altă locuinţă" poate fi „locuinţa de sprijin", atribuită în condiţiile Legii nr. 114/1996.

[1] Noţiunea de „locuinţă de sprijin" a fost introdusă prin Legea nr. 143/2017 pentru completarea Legii locuinţei nr. 114/1996 (publicată în M. Of. nr. 461 din 20 iunie 2017).

Într-o speţă s-a reţinut că reclamanţii nu îndeplinesc condiţiile pentru a li se atribui o locuinţă de sprijin, deoarece beneficiază de o pensie în cuantum de 2.237 lei, care le permite accesul la închirierea unei locuinţe în condiţiile pieţei (Jud. Târgu Jiu, sent. civ. nr. 7017/2018, definitivă prin dec. civ. nr. 654/2019 a T. Gorj, ambele hotărâri fiind publicate în *Indaco Lege5*).

[2] Potrivit art. 56[8] din Legea nr. 114/1996, în cazul în care numărul cererilor pentru închirierea locuinţelor de sprijin la nivelul unei autorităţi ale administraţiei publice locale este, timp de cel puţin un an, constant mai redus decât numărul locuinţelor de sprijin aflate în proprietatea autorităţii administraţiei publice locale, aceasta poate aproba închirierea locuinţelor de sprijin şi altor categorii de solicitanţi, cu respectarea prevederilor Legii locuinţei.

[3] Potrivit art. 56[7] din Legea nr. 114/1996, în cazul în care locuinţa de sprijin nu este solicitată de către fostul proprietar al locuinţei, aceasta va fi repartizată altor persoane a căror locuinţă a fost executată silit în urma neplăţii unui contract de credit ipotecar. Situaţia este valabilă şi în cazul expirării termenului de 5 ani, dacă chiriaşul nu doreşte să prelungească contractul de închiriere.

c) Contractul de închiriere se încheie de către primar sau de către o persoană împuternicită de acesta cu beneficiarii stabiliţi de consiliul local, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii pe baza declaraţiei de venituri şi a actelor doveditoare necesare conform prevederilor legale. Nivelul chiriei nu va depăşi 10% din venitul net lunar, calculat pe ultimele 12 luni, pe familie. Diferenţa până la valoarea nominală a chiriei va fi subvenţionată de la bugetul local al unităţii administrativ-teritoriale unde este situată locuinţa de sprijin.

d) Contractul de închiriere se poate rezilia: i) la cererea chiriaşului, cu condiţia notificării prealabile într-un termen de minimum 60 de zile; ii) la cererea proprietarului, în cazul în care: - chiriaşul nu a respectat clauzele contractului de închiriere; - chiriaşul nu a achitat valoarea nominală a chiriei în termen de 90 de zile de la comunicare; - chiriaşul nu şi-a achitat obligaţiile ce îi revin din cheltuielile comune pe o perioadă de 90 de zile, dacă au fost stabilite prin contractul de închiriere în sarcina chiriaşului; - chiriaşul are un comportament care face imposibilă convieţuirea sau împiedică folosirea normală a locuinţei.

e) Beneficiarii locuinţelor de sprijin nu au dreptul să subînchirieze, să transmită dreptul de locuire sau să schimbe destinaţia spaţiului închiriat, sub sancţiunea rezilierii contractului de închiriere şi a suportării eventualelor daune aduse locuinţei şi clădirii, după caz.

f) Prin derogare de la prevederile art. 2 din O.U.G. nr. 37/2008 privind reglementarea unor măsuri financiare în domeniul bugetar[1], autorităţile administraţiei publice locale pot decide achiziţionarea, prin licitaţie publică, a locuinţelor de sprijin.

[1] Art. 2 alin. (1) din O.U.G. nr. 37/2008 prevede că autorităţilor şi instituţiilor publice li se interzice achiziţionarea de mobilier, aparatură electrocasnică, aparate de telecomunicaţii pentru birouri, astfel cum sunt clasificate în H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, precum şi *imobile*, autoturisme, aparate de aer condiţionat şi aparate audio-video. La alin. (2) sunt prevăzute excepţiile, fără a fi menţionate şi imobilele ce pot servi ca locuinţe de sprijin şi de aceea a fost nevoie de această derogare.

§5. Locuinţa de protocol[1]

49. Noţiune. Feluri. Este locuinţă de protocol locuinţa destinată utilizării de către persoanele care sunt alese sau numite în unele funcţii ori demnităţi publice, exclusiv pe durata exercitării acestora [art. 2 lit. g) din Legea nr. 114/1996][2]. Lista imobilelor cu destinaţie de locuinţă de protocol şi condiţiile pe care acestea trebuie să le îndeplinească se stabilesc prin hotărâre a Guvernului [art. 58 alin. (3)][3].

Locuinţele de protocol sunt proprietate publică a statului şi se administrează de către Regia Autonomă „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat", care asigură evidenţa, întreţinerea, repararea şi conservarea lor, precum şi încasarea chiriei [art. 57 alin. (1) şi (2)][4].

Contractul de închiriere a locuinţei de protocol încetează de drept în termen de 60 de zile de la data eliberării din funcţie a beneficiarului [art. 60 alin. (3)], *necondiţionat de atribuirea unei alte locuinţe.* Persoana în cauză (împreună cu membrii familiei, dacă este cazul) se poate întoarce în locuinţa deţinută anterior, cu titlu de proprietate sau în calitate de chiriaş. În acest sens, Legea prevede că atribuirea unei locuinţe de protocol nu afectează drepturile locative deţinute de persoana îndreptăţită la locuinţă de protocol [art. 60 alin. (4)]. Înseamnă că mutarea în locuinţa de protocol, nefiind definitivă, nu atrage încetarea contractului de închiriere iniţial. În consecinţă, se

---

[1] A se vedea şi O.G. nr. 19/2002 privind unele măsuri pentru constituirea şi utilizarea fondului locativ de protocol şi bunuri mobile din domeniul public al statului, aflate în administrarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" (publicată în M. Of. nr. 87 din 1 februarie 2002, aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 640/2002, publicată în M. Of. nr. 896 din 10 decembrie 2002, şi modificată de mai multe ori).

[2] A se vedea, în acest sens, şi art. 1 alin. (3) din Legea nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat (republicată în M. Of. nr. 264 din 15 iulie 1998).

[3] A se vedea H.G. nr. 561/1999 pentru aprobarea criteriilor de stabilire a imobilelor cu destinaţie de reşedinţe oficiale şi a celorlalte locuinţe de protocol (publicată în M. Of. nr. 341 din 19 iulie 1999, astfel cum a fost modificată şi completată prin H.G. nr. 1000/1999, publicată în M. Of. nr. 599 din 8 decembrie 1999).

[4] A se vedea H.G. nr. 60/2005 privind organizarea şi funcţionarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" (publicată în M. Of. nr. 105 din 1 februarie 2005, cu numeroase modificări şi completări ulterioare).

păstrează nu numai „drepturile locative", dar şi obligaţiile contractuale. Teoretic, nu excludem posibilitatea subînchirierii locuinţei în condiţiile prevăzute de lege. Dacă beneficiarul locuinţei de protocol este proprietarul locuinţei deţinute anterior, el păstrează toate prerogativele şi obligaţiile care îi revin în această calitate.

Stabilind regimul juridic al locuinţelor de protocol, legea prevede unele *reguli speciale*, pe de o parte, pentru locuinţele de protocol calificate reşedinţe oficiale şi, pe de altă parte, pentru celelalte locuinţe de protocol (simple).

50. Locuinţa de protocol-reşedinţă oficială. Au dreptul la câte o locuinţă de protocol, ca reşedinţă oficială, preşedintele României[1], preşedintele Senatului, preşedintele Camerei Deputaţilor şi prim-ministrul. Aceste reşedinţe oficiale se atribuie de către Guvern şi sunt puse la dispoziţia persoanelor îndreptăţite, împreună cu dotările aferente, pe întreaga perioadă a exercitării funcţiei, de către Regia Autonomă „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" [art. 58 alin. (1) şi (2)].

Contractul de închiriere pentru reşedinţele oficiale se încheie de către unitatea administratoare cu serviciile de specialitate ale instituţiilor în care îşi desfăşoară activitatea persoanele beneficiare [art. 60 alin. (1)]. Plata chiriei se face din bugetele Preşedinţiei României, Senatului, Camerei Deputaţilor sau Secretariatului General al Guvernului, după caz, în limitele prevederilor bugetare aprobate anual (art. 66).

---

[1] Potrivit Legii nr. 406/2001 privind acordarea unor drepturi persoanelor care au avut calitatea de şef al statului român (publicată în M. Of. nr. 386 din 16 iulie 2001), persoanele care au avut calitatea de şef al statului român beneficiază pe durata vieţii de folosinţa gratuită a unei locuinţe de protocol şi a unui spaţiu pentru organizarea cabinetului de lucru, încadrat cu un post de consilier şi un post de secretar, ambele atribuite cu destinaţia de reşedinţă. Locuinţa de protocol nu poate fi reşedinţa pe care titularul a avut-o ca Preşedinte al României în funcţie. Membrii de familie ai titularului beneficiază de dreptul de folosinţă gratuită numai pe durata vieţii titularului şi vor elibera locuinţa în termen de 60 de zile. A se vedea şi H.G. nr. 1214/2001 privind stabilirea modalităţilor de exercitare a drepturilor prevăzute de Legea nr. 406/2001 (publicată în M. Of. nr. 791 din 12 decembrie 2001), precum şi H.G. nr. 478/2006 privind atribuirea destinaţiei de reşedinţă, pentru persoanele care au avut calitatea de şef al statului român, unor imobile proprietate publică a statului, aflate în administrarea Regiei Autonome „Administraţia Patrimoniului Protocolului de Stat" (publicată în M. Of. nr. 348 din 18 aprilie 2006).

51. Locuinţa de protocol (de drept comun). Pot beneficia de locuinţă de protocol, la cerere, cu plata chiriei prevăzute de lege, persoanele care îndeplinesc următoarele funcţii publice: vicepreşedinţi ai Senatului şi ai Camerei Deputaţilor, miniştrii de stat, miniştrii şi asimilaţii acestora, preşedinţii Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie, Curţii Constituţionale, Curţii de Conturi şi Consiliului Legislativ, precum şi avocatul poporului, pe durata exercitării funcţiei sau a mandatului [art. 59 alin. (1)][1].

Atribuirea locuinţei de protocol se face prin decizie a prim-ministrului şi numai dacă persoana solicitantă nu deţine, în localitatea în care îşi desfăşoară activitatea, o altă locuinţă care să corespundă condiţiilor stabilite prin hotărârea Guvernului pentru locuinţele de protocol [art. 59 alin. (2) şi (3)].

Contractul se încheie de către unitatea administratoare direct cu beneficiarul, care, pe această bază, va putea ocupa locuinţa împreună cu membrii familiei [art. 60 alin. (2)].

Potrivit art. 1 alin. (3) din Legea nr. 85/1992, nu pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere locuinţele de protocol care au servit sau servesc demnitarilor sau altor persoane alese sau numite în funcţii drept locuinţe pe durata exercitării funcţiei, chiar dacă acestea sunt scoase ulterior din evidenţa locuinţelor de protocol.

---

[1] Astfel cum rezultă indirect din unele acte normative speciale, şi alte categorii de persoane decât cele nominalizate în Legea locuinţei nr. 114/1996 ar putea beneficia de locuinţe de protocol. Astfel, potrivit art. 52 din O.G. nr. 38/2003 privind salarizarea şi alte drepturi ale poliţiştilor (publicată în M. Of. nr. 65 din 2 februarie 2003, aprobată prin Legea nr. 353/2003, publicată în M. Of. nr. 519 din 18 iulie 2003), „Poliţiştii care, potrivit reglementărilor specifice, sunt obligaţi să locuiască în locuinţele de intervenţie, de serviciu ori de protocol sunt scutiţi de plata chiriei". Prevederi identice sunt cuprinse, de asemenea, în art. 52 din O.G. nr. 64/2006 privind salarizarea şi alte drepturi ale funcţionarilor publici cu statut special din sistemul administraţiei penitenciare (publicată în M. Of. nr. 747 din 1 septembrie 2006). Considerăm că, în realitate, aceste prevederi legale nu conferă dreptul la locuinţă de protocol, ci, pentru ipoteza că prin reglementări speciale cu putere de lege s-ar conferi un asemenea drept în beneficiul acestor categorii de persoane, ele nu vor fi obligate la plata chiriei. Soluţia se impune deoarece, în privinţa categoriei juridice „locuinţă de protocol", prevederile Legii locuinţei nr. 114/1996 constituie norme speciale, pe când dispoziţiile menţionate din O.G. nr. 38/2003 şi din O.G. nr. 64/2006 au, la rândul lor, caracter de norme speciale numai în ceea ce priveşte plata chiriei de către categoriile de persoane la care se referă.

Capitolul V
Contractul de arendare

Secţiunea I
Noţiunea, caracterele juridice şi condiţiile de validitate ale contractului de arendare

§1. Noţiunea contractului de arendare

1. Definiţie. Contractul de arendare, varietate a contractului de locaţiune, este un contract prin care una dintre părţi, numită arendator, transmite celeilalte părţi, numită arendaş, *bunuri agricole*, în vederea exploatării pe o durată determinată şi în schimbul unui preţ, numit *arendă*, stabilite de părţi.

2. Reglementare. Contractul de arendare este reglementat de art. 1.836-1.850 C. civ., în secţiunea intitulată „Reguli particulare în materia arendării"[1]. În completarea acestor dispoziţii legale se aplică prevederile care guvernează locaţiunea de drept comun, dacă sunt compatibile cu regulile

---

[1] Anterior intrării în vigoare a noului Cod civil, contractul de arendare era reglementat de Legea arendării nr. 16/1994 (publicată în M. Of. nr. 91 din 7 aprilie 1994 şi modificată de mai multe ori), care s-a completat cu „Regulile particulare la arendare" prevăzute în Codul civil de la 1864 (art. 1454 şi urm.), iar apoi cu dispoziţiile din Codul civil de la 1864 din materia locaţiunii de drept comun. Pentru amănunte privind contractul de arendare în vechea reglementare, a se vedea: Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. II, 2006, p. 162 şi urm.; Fl. Scrieciu, *Arendarea bunurilor agricole*, Ed. Tehnică agricolă, Bucureşti, 1994; I. Adam (I), R. Popescu (II), Gh. Beleiu (III), *Contractul de arendare*, în Dreptul nr. 6/1995, pp. 11-26; L. Lefterache, C.M. Crăciunescu, *Legea arendării*, Ed. All, Bucureşti, 1997; V.V. Bică, *Contractul de arendare*, Ed. Cermaprint, Bucureşti, 2005.

În privinţa problemelor relative la administrarea societăţilor comerciale şi regimul concesionării sau arendării terenurilor proprietate publică şi privată a statului, aflate în exploatarea acestora, a se vedea Legea nr. 268/2001 privind privatizarea societăţilor comerciale ce deţin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinaţie agricolă şi înfiinţarea Agenţiei Domeniilor Statului (publicată în M. Of. nr. 299 din 7 iunie 2001, cu numeroasele modificări ulterioare).

particulare prevăzute pentru contractul de arendare, deoarece arendarea este *o varietate a contractului de locaţiune*, iar nu un contract special distinct [art. 1.778 alin. (1) şi (2) C. civ.]. În fine, dacă normele din materia locaţiunii de drept comun sunt neîndestulătoare, se vor aplica regulile din partea generală a dreptului obligaţional (teoria generală a contractelor şi obligaţiilor)[1].

§2. Caracterele juridice ale contractului de arendare

3. Caractere comune cu locaţiunea. Arendarea este un contract (a) *sinalagmatic* (bilateral), (b) *cu executare succesivă* şi (c) *netranslativ de proprietate*, ca şi locaţiunea. Tot astfel, (d) este un contract prin definiţie (esenţialmente) cu *titlu oneros*. Dacă un bun agricol se transmite, în vederea folosinţei sau exploatării temporare, cu titlu gratuit, contractul este *nul ca arendare*, dar considerăm că poate fi recunoscut valabil ca un *împrumut de folosinţă (comodat)*, dacă bunul s-a predat (comodatul fiind un contract real) şi dacă sunt îndeplinite şi celelalte condiţii de validitate prevăzute de lege pentru comodat.

4. Forma contractului. Spre deosebire de locaţiunea de drept comun, care este un contract consensual, cerinţa formei scrise fiind prevăzută numai

[1] În scopul concentrării suprafeţelor agricole în exploataţii eficiente impuse de necesitatea modernizării agriculturii României şi compatibilizării acesteia cu agricultura din ţările membre ale Uniunii Europene, prin Titlul XI („Renta viageră agricolă") al Legii nr. 247/2005 (publicată în M. Of. nr. 653 din 22 iulie 2005 şi modificată de mai multe ori) a fost instituită *renta viageră agricolă*, adică suma de bani plătită rentierului agricol care arendează terenurile extravilane aflate în proprietatea sa. Potrivit legii, rentierul agricol este persoana fizică în vârstă de peste 62 de ani care nu are şi nu va deţine în proprietate, cumulate în timp, mai mult de 10 ha de teren agricol extravilan, precum şi persoana pensionată pe caz de boală, gradele I şi II (chiar dacă nu a împlinit vârsta de 62 de ani), şi care arendează terenuri agricole, primind de la Oficiul Naţional de Rentă Viageră Agricolă carnetul de rentier agricol.

Cuantumul rentei viagere agricole reprezintă echivalentul în lei a 50 euro/an pentru fiecare hectar arendat, iar pentru suprafeţele mai mici de 1 ha suma plătită va fi proporţională cu suprafaţa arendată. Renta viageră agricolă este personală, netransmisibilă şi încetează la data decesului rentierului agricol.

Mai precizăm şi faptul că proprietarii căsătoriţi pot deveni rentieri agricoli şi prin arendarea terenurilor agricole care sunt bunuri comune, dacă cel puţin unul dintre ei are vârsta de 62 de ani.

ad probationem, arendarea este un *contract solemn.* Potrivit art. 1.838 alin. (1) C. civ. „Contractul de arendare trebuie încheiat în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii absolute". Rezultă că, prin derogare de la principiul consensualismului, Codul civil prevede *forma scrisă ad validitatem* (indiferent că înscrisul este autentic sau doar sub semnătură privată)[1].

Se pune problema de a şti ce se întâmplă în cazul nerespectării formei scrise. Deosebim *două situaţii*: i) În cazul în care contractul nu a fost pus în executare, nu se pun probleme; niciuna dintre părţi nu poate emite pretenţii faţă de cealaltă parte; ii) Atunci când contractul încheiat verbal a fost pus în executare (de exemplu, arendatorul a predat terenul arendat şi arendaşul a început să-l lucreze), întrucât contractul este nul şi nulitatea este imputabilă ambelor părţi, raporturile dintre ele nu pot fi soluţionate în conformitate cu dispoziţiile care guvernează arendarea, *ci în lumina regulilor şi principiilor aplicabile raporturilor extracontractuale* (de exemplu: cel care cultivă terenul poate formula, în contradictoriu cu proprietarul terenului, o cerere în temeiul îmbogăţirii fără justă cauză – art. 1.345 şi urm. C. civ.; proprietarul care a predat bunul agricol poate să-l revendice în condiţiile dreptului comun de la cel căruia i l-a predat etc.).

Fără a reglementa o altă condiţie de validitate a contractului de arendare, art. 1.838 alin. (2) C. civ. prevede o obligaţie a arendaşului: sub sancţiunea unei amenzi civile stabilite de instanţa de judecată pentru fiecare zi de întârziere, arendaşul trebuie să depună un exemplar al contractului la consiliul local în a cărui rază teritorială se află bunurile agricole arendate, pentru a fi înregistrat într-un registru special ţinut de secretarul consiliului local, iar atunci când bunurile arendate sunt situate în raza teritorială a mai multor consilii locale, câte un exemplar al contractului se depune la fiecare consiliu local în a cărui rază teritorială sunt situate bunurile arendate [art. 1.838 alin. (3) C. civ.][2].

---

[1] Introducerea acestei condiţii de validitate „contribuie la asigurarea unui climat de disciplină economică în domeniul exploatării terenurilor agricole" (Curtea Constituţională, dec. nr. 740/2006, publicată în M. Of. nr. 8 din 5 ianuarie 2007).

[2] În practica judiciară s-a reţinut că înregistrarea în registrul special nu este condiţionată de o verificare de către secretarul consiliului local a legalităţii contractului de arendare, iar refuzul autorităţii pârâte de înregistrare a contractelor depuse de către aren-

Scopul acestor dispoziţii legale este acela de a exista o evidenţă foarte exactă cu privire la persoanele care exploatează bunuri agricole în calitate de arendaşi (acest aspect are importanţă, de pildă, în vederea acordării subvenţiilor agricole ori pentru perceperea impozitului aferent veniturilor obţinute). Apreciem că – în vederea aplicării unei amenzi civile arendaşului – instanţa de judecată poate fi sesizată de arendator sau de consiliul local, dar nimic nu îl împiedică pe arendator să înregistreze el însuşi contractul de arendare la consiliul local (evident, dacă deţine vreun exemplar al contractului). Arendatorul este foarte interesat să înregistreze contractul de arendare cel puţin pentru faptul că un astfel de contract (chiar constatat prin înscris sub semnătură privată) constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu pentru plata arendei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract[1].

Potrivit art. 1.838 alin. (4) C. civ., dispoziţiile în materie de carte funciară rămân aplicabile. Aceasta înseamnă că opozabilitatea contractului de arendare nu este asigurată prin înregistrarea la consiliul local, ci – atunci când este vorba de imobile – prin notarea dreptului de folosinţă al arendaşului în cartea funciară [a se vedea, în acest sens, art. 902 alin. (2) pct. 6 C. civ., care precizează, generic, că este supusă notării în cartea funciară „locaţiunea"][2].

§3. Condiţiile de validitate ale contractului de arendare

După cum am văzut, contractul de arendare trebuie să fie încheiat, *ad validitatem,* în forma scrisă. Urmează să mai vedem ce condiţii prevede Codul civil privitor la părţile contractante, obiectul contractului şi termenul arendării.

5. Părţile contractante. Părţile contractante pot fi persoane fizice sau juridice.

---

daş este nejustificat (C. Ap. Galaţi, s. cont. adm. fisc., dec. nr. 1578/2016, publicată în *Indaco Lege5*). În acelaşi sens, a se vedea Jud. Alexandria, sent. civ. nr. 3365/2016, nr. 1494/2016, nr. 185/2017, toate publicate în *Indaco Lege5*.

[1] A se vedea *infra*, nr. 14.

[2] După cum s-a spus, înregistrarea contractelor de arendare la consiliul local „nu se face în scop de opozabilitate faţă de terţi, ci pentru raţiuni administrative şi fiscale" (M. Nicolae, *Drept civil. Teoria generală*, vol. II, Ed. Solomon, Bucureşti, 2018, p. 284).

5.1. În calitate de *arendator* contractul poate fi încheiat de către proprietar, uzufructuar[1] sau alt deţinător legal al bunurilor care formează obiectul contractului şi care poate transmite dreptul de folosinţă (de exemplu, superficiarul, societatea agricolă constituită potrivit Legii nr. 36/1991 *privind societăţile agricole şi alte forme de asociere în agricultură*[2], care are un drept de folosinţă asupra terenurilor, uneltelor agricole, utilajelor etc., drept ce poate fi transmis în temeiul unui contract de arendare).

Precizăm că, spre deosebire de regulile aplicabile locaţiunii (unde, *în principiu*, locatarul poate avea calitatea de locator), *arendaşul nu poate avea calitatea de arendator*. Potrivit art. 1.847 alin. (2) C. civ., „Subarendarea totală sau parţială este interzisă, sub sancţiunea nulităţii absolute". De asemenea, nu sunt permise oficiile de arendaşi; prin aceste oficii legiuitorul a avut în vedere *arendarea generală* (prin care arendaşul ar arenda un ansamblu de exploatări agricole, contractând cu subarendaşi fiecare exploatare), *oficiile de intermediere între arendatori şi arendaşi* sau anumite *forme de asociere între arendaşi* care ar permite ca, deşi contractul s-a încheiat cu un anumit arendaş, exploatarea bunurilor agricole să fie efectuată de un alt arendaş (ceea ce din punct de vedere practic ar conduce la aceeaşi situaţie ca şi atunci când s-ar fi încheiat contracte de subarendare)[3]. Cu alte cuvinte, sunt prohibite orice forme juridice care ar conduce la eludarea normelor imperative ce interzic subarendarea totală sau parţială.

Interdicţia de a subarenda atrage după sine şi interdicţia de a ceda contractul de arendare, căci cesiunea contractului de arendare produce efecte

---

[1] Art. 715 alin. (1) C. civ. prevede că uzufructuarul are dreptul de a închiria sau, după caz, *de a arenda* bunul primit în uzufruct. Pentru amănunte, a se vedea: C. Bîrsan, *Drept civil. Drepturile reale principale în reglementarea noului Cod civil*, ed. a 3-a, revizuită şi actualizată, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2017, pp. 272-273; V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, ed. a 2-a, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, pp. 236-237.

[2] Publicată în M. Of. nr. 97 din 6 mai 1991, modificată de mai multe ori.

[3] Nu excludem posibilitatea arendaşilor de a se asocia (de exemplu, printr-un contract de societate) în vederea executării unor lucrări agricole, dacă aportul lor social nu are ca obiect folosinţa bunurilor arendate, ci alte contribuţii (prestaţii în muncă, sume de bani pentru procurarea în comun de utilaje agricole, animale proprietatea asociaţilor etc.; a se vedea Fr. Deak, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, 2001, cap. XII, nr. 4). Nu credem că prin interzicerea oficiilor de arendaşi „legiuitorul a dorit să excludă asocierea în orice formă (oficii fiind o denumire generică) a arendaşilor" (Fl. Scrieciu, *Arendarea bunurilor agricole*, Ed. Tehnică agricolă, 1994, p. 57).

mai puternice (grave) decât subarendarea (*cessio est maius, sublocatio est minus*)[1]. Astfel fiind, nu se poate admite nici schimbul între doi (mai mulţi) arendaşi, schimbul reprezentând în materie de locaţiune o dublă (multiplă) cesiune.

Din interzicerea subarendării mai rezultă că nu poate fi aportată de către arendaş folosinţa bunurilor arendate într-o societate agricolă, deoarece aportarea folosinţei unui bun echivalează cu o sublocaţiune (sau cesiune).

Rezultă că arendaşul, sub nicio formă, nu poate încheia un contract de arendare în calitate de arendator, acest contract fiind considerat încheiat *intuitu personae* în ceea ce priveşte persoana arendaşului. Dar legea nu-l obligă pe arendaş să execute personal toate lucrările agricole; el poate contracta executarea unor lucrări cu persoane fizice sau juridice prestatoare de servicii în agricultură şi poate încheia contracte de muncă, pe durată nedeterminată sau determinată, cu salariaţi permanenţi sau sezonieri. Caracterul *intuitu personae* al contractului de arendare vizează conducerea, coordonarea, organizarea şi controlul activităţii, precum şi administrarea bunurilor agricole de către arendaş, care poartă şi întreaga răspundere.

Deşi interzice în mod expres subarendarea şi, implicit, cesiunea contractului de către arendaş, în mod excepţional, art. 1.846 C. civ. prevede că având *acordul scris* al arendatorului, arendaşul poate să cesioneze contractul de arendare soţului care participă la exploatarea bunurilor arendate sau descendenţilor (respectiv copiii, nepoţii) săi majori (unul sau mai mulţi). *Această formă de cesiune este permisă numai dacă arendaşul este o persoană fizică, iar exploatarea bunurilor agricole urmează să se realizeze practic de aceeaşi familie, ceea ce este de natură a permite păstrarea caracterului personal al contractului de arendare.*

Precizăm, de asemenea, că legea nu prevede pentru nimeni obligaţia de a încheia, în calitate de arendator, contract de arendare. În privinţa terenurilor agricole, Legea fondului funciar nr. 18/1991 prevede însă *obligaţia cultivării lor* (art. 74)[2]. Astfel fiind, deţinătorii care, indiferent de cauză, nu pot

---

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 16.

[2] Potrivit art. 75 din Legea nr. 18/1991, „(1) Proprietarii de terenuri care nu îşi îndeplinesc obligaţiile prevăzute la art. 74 vor fi somaţi în scris de către primăriile comunale, orăşeneşti sau municipale, după caz, să execute aceste obligaţii. (2) Persoanele care nu dau curs somaţiei şi nu execută obligaţiile în termenul stabilit de primar, din motive imputabile lor, vor fi sancţionate, anual, cu plata unei sume de la 50.000 lei la 100.000 lei/ha,

asigura cultivarea terenului agricol, sunt nevoiți să-l arendeze, dacă nu au obligația legală de a-l cultiva personal (a se vedea, de exemplu, art. 19, 21, 43 și 49 din Legea nr. 18/1991, republicată).

5.2. În calitate de *arendaș* – unul sau mai mulți, de exemplu, membrii unei familii – contractul poate fi încheiat de către persoane fizice sau juridice. Calitatea de arendaș o poate avea și un coproprietar. Astfel, în cazul în care coproprietarii (coindivizarii) nu-și reglează raporturile dintre ei potrivit regulilor aplicabile indiviziunii (când permisiunea ca bunul să fie folosit – cu titlu oneros sau gratuit – de unul dintre ei nu are semnificația unei arendări), pot încheia între ei un contract de arendare, beneficiarul folosinței adăugând la calitatea sa de coproprietar și pe aceea de arendaș[1], iar ceilalți având față de el obligațiile prevăzute de lege pentru arendatori[2].

Potrivit art. 32 din O.U.G. nr. 59/2000 privind Statutul personalului silvic[3], personalul silvic de teren – șefi district, ajutori șef district, brigadieri și pădurari – are dreptul, pe durata angajării la o unitate silvică, să folosească gratuit un teren apt pentru culturi agricole – arabil sau fâneață – cu suprafața de maximum 5.000 m^2, în limita terenurilor existente în fondul forestier, destinat unor asemenea culturi. *Aceste terenuri nu pot fi arendate sau închiriate.*

6. Obiectul contractului. Arendarea, fiind un contract sinalagmatic (bilateral), are un dublu obiect derivat: bunurile arendate și prețul plătit de arendaș, numit *arendă*.

6.1. Bunurile arendate. Potrivit art. 1.836 C. civ., pot fi arendate orice bunuri agricole, cum ar fi: a) terenurile cu destinație agricolă, și anume terenuri agricole productive – arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, arbuștii fructiferi, plantațiile de hamei și duzi, pășunile împădurite,

---

în raport cu categoria de folosință a terenului. (3) Obligarea la plata sumei se face prin dispoziția motivată a primarului și sumele se fac venit la bugetul local".

[1] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 333, nr. 639.

[2] „De la data aderării României la Uniunea Europeană au dobândit dreptul de a fi arendași și cetățenii străini și persoanele juridice străine din statele membre ale UE" (Fl. Moțiu, *Contractele speciale*, ed. a 7-a, revăzută și adăugită, Ed. Universul Juridic, București, 2017, p. 206).

[3] Publicată în M. Of. nr. 238 din 30 mai 2000 și aprobată, cu modificări, prin Legea nr. 427/2001.

terenurile ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole şi de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice, platformele şi spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole şi terenurile neproductive care pot fi amenajate şi folosite pentru producţia agricolă; b) animalele[1], construcţiile de orice fel, maşinile, utilajele şi alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole.

Enumerarea este *exemplificativă*, iar nu limitativă. În toate cazurile, pentru a fi în prezenţa unui contract de arendare, bunurile menţionate *trebuie să fie destinate exploatării (producţiei) agricole de către arendaş*. Dacă folosinţa unor bunuri dintre cele prevăzute de lege se transmite cu titlu oneros în alte scopuri (de exemplu, terenul cu sau fără construcţie în scopuri turistice sau sportive, animalele pentru călăuşie la construcţia unei case etc.), contractul nu va mai fi supus reglementărilor vizând arendarea, ci regulilor locaţiunii. Bineînţeles, nu constituie arendare nici contractul prin care deţinătorul bunurilor agricole execută lucrările agricole, cealaltă parte dobândind recolta realizată la preţul stipulat (vânzarea unei recolte viitoare)[2].

6.2. Arenda. Codul civil lasă la libera apreciere a părţilor stabilirea preţului arendării, fie sub forma unei sume de bani, fie sub forma unei cantităţi de produse agricole, nefiind exclusă nici stabilirea arendei în parte în natură şi restul în bani (*arendă mixtă*).

În ceea ce priveşte arenda sub forma unei sume de bani, ea poate consta fie *într-o sumă de bani determinată* (de exemplu, anual 1.500 lei pentru fiecare hectar de teren arendat) ori *într-o sumă de bani determinabilă în funcţie de valoarea unei anumite cantităţi de produse agricole* (de exemplu, anual preţul la data recoltării a 2.000 kg porumb pentru fiecare hectar de teren arendat).

În ceea ce priveşte arenda sub forma unei cantităţi de produse agricole, ea poate fi stipulată *sub forma unei* ***cote*** din recolta realizată (de exemplu, 25% din recoltă) ori poate consta într-o ***cantitate determinată de produse***

[1] Arendarea „poate avea ca obiect o universalitate de fapt (spre exemplu, o turmă de oi, pentru 10 ani) în care bunurile privite individual pot fi consumptibile fără ca universalitatea în ansamblul său să aibă acest caracter" (R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, *op. cit.*, p. 169).

[2] Pentru vânzarea unui bun viitor, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 100-102.

agricole (de exemplu, anual 1.000 kg grâu pentru fiecare hectar de teren arendat), neavând importanţă cu ce anume este cultivat terenul arendatorului.

Aşadar, părţile sunt libere să stabilească cuantumul arendei, neexistând vreo limită maximă (sau minimă) legală[1].

7. Termenul arendării. Contractul de arendare *nu se poate considera încheiat pe durată nedeterminată.* Chiar dacă durata nu este determinată în contract, arendarea se consideră a fi făcută pentru toată perioada necesară recoltării fructelor pe care bunul agricol urmează să le producă în anul agricol în care se încheie contractul (art. 1.837 C. civ.)[2]. De exemplu, în cazul unei culturi de porumb, contractul va înceta toamna, după culegerea ştiuleţilor şi eliberarea terenului de tulpinile de porumb, chiar dacă încheierea contractului a intervenit în luna aprilie a aceluiaşi an. În schimb, în cazul animalelor, construcţiilor de orice fel, maşinilor, utilajelor, contractul se consideră încheiat pentru un an calendaristic (care, în acest caz, coincide cu anul agricol)[3].

Codul civil nu prevede o durată minimală (sau maximală) a termenului arendării. Deci părţile sunt libere să stabilească durata arendării, fără limitări legale[4].

---

[1] În Franţa, cuantumul arendei (în natură sau în echivalent bănesc) trebuie să se înscrie între limita maximă şi minimă din producţie fixată prin hotărârea prefecturii, părţile având deci o libertate limitată în ceea ce priveşte stabilirea arendei. A se vedea: Mazeaud, *op. cit.*, pp. 1025-1028, nr. 1266-1269; D. Mainguy, *Contrats speciaux*, Ed. Dalloz, 2012, p. 320. Indexarea arendei care constă într-o anumită cantitate de fructe este interzisă (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 376, nr. 691).

[2] Denumirea marginală a art. 1.837 C. civ. este „*Arendarea făcută pe durată nedeterminată*". Chiar dacă denumirile marginale nu au caracter normativ, ar fi fost mai potrivită sintagma „*Arendarea fără durată determinată*", denumire similară cu cea de la art. 1.785 C. civ. în materia locaţiunii (a se vedea, în acest sens, M. Nicolae, *Codex iuris civilis*, tomul I, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2012, p. 465).

[3] În privinţa animalelor, în funcţie de împrejurările concrete (clauzele contractului, practicile statornicite între părţi, obiceiul locului etc.), contractul se poate considera încheiat fie pentru un an calendaristic, fie pentru perioada necesară culegerii fructelor (de exemplu, în cazul unei turme de oi, aceasta urmează a fi exploatată de către arendaş în perioada aprilie-decembrie a acelui an calendaristic, după care oile sunt restituite arendatorului, care le îngrijeşte pe perioada iernii).

[4] În Franţa, Codul rural prevede o durată minimă a arendării de nouă ani pentru a se asigura stabilitatea dreptului de folosinţă al arendaşului. Pentru amănunte, a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 349, nr. 669.

Secţiunea a II-a
Efectele contractului de arendare

§1. Dreptul de preempţiune al arendaşului

8. Condiţii şi regim juridic. Potrivit art. 1.849 C. civ., arendaşul are drept de preempţiune cu privire la bunurile agricole arendate, care se exercită potrivit art. 1.730-1.739[1]. Aşadar, orice arendaş – persoană fizică sau juridică – are dreptul prioritar la cumpărarea bunurilor agricole arendate. Spre deosebire de reglementarea anterioară, care prevedea că arendaşul avea drept de preempţiune numai dacă arendarea avea ca obiect terenuri agricole situate în extravilan, noul Cod civil a extins câmpul de aplicare *la orice bun agricol arendat* pe care arendatorul ar intenţiona să îl vândă, dispoziţie menită să îl protejeze pe arendaş şi să îl stimuleze să conserve în mod corespunzător bunurile arendate.

În privinţa dreptului de preempţiune al arendaşilor, art. 4 din Legea nr. 17/2014 prevede că: „(1) Înstrăinarea prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condiţiilor de fond şi de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, şi a dreptului de preempţiune, la preţ şi în condiţii egale, în următoarea ordine: **a)** preemptori de rang I: coproprietarii, rudele de gradul I, soţii, rudele şi afinii până la gradul al treilea inclusiv; **b)** preemptori de rang II: proprietarii investiţiilor agricole pentru culturile de pomi, viţă-de-vie, hamei, irigaţii exclusiv private *şi/sau arendaşii*. În cazul în care pe terenurile supuse vânzării se află investiţii agricole pentru culturile de pomi, viţă-de-vie, hamei şi pentru irigaţii, prioritate la cumpărarea acestor terenuri au proprietarii acestor investiţii; **c)** preemptori de rang III: proprietarii şi/sau *arendaşii terenurilor agricole vecine cu terenul supus vânzării*, cu respectarea dispoziţiilor prevăzute la alin. (2) şi (4); [...] (2) *Arendaşul* care doreşte să cumpere terenul agricol arendat situat în extravilan trebuie să deţină această calitate în temeiul unui contract de arendare valabil încheiat şi înregistrat potrivit dispoziţiilor legale cu cel puţin un an înainte de data afişării ofertei de vânzare la sediul primăriei şi să îndeplinească

[1] Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 68-81.

următoarele condiţii: **a)** în cazul *arendaşilor persoane fizice*, să facă dovada domiciliului/reşedinţei situat/situate pe teritoriul naţional pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan; **b)** în cazul *arendaşilor persoane juridice şi asociaţii, persoane fizice*, să facă dovada domiciliului/reşedinţei situat/situate pe teritoriul naţional pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan; **c)** *în cazul arendaşilor persoane juridice, cu acţionariat altă persoană juridică*, acţionarii care deţin controlul societăţii să facă dovada sediului social/secundar situat pe teritoriul naţional stabilit pe o perioadă de 5 ani anterior înregistrării ofertei de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan".

§2. Suportarea riscurilor

9. Riscul pieirii fortuite a bunurilor arendate (animale, construcţii, maşini, utilaje etc.) se suportă de către arendatorul-proprietar (*res perit domino)*. În acest sens, art. 558 C. civ. prevede că „Proprietarul suportă riscul pieirii bunului, dacă acesta n-a fost asumat de o altă persoană sau dacă prin lege nu se dispune altfel". În ipoteza în care contractul a fost încheiat în calitate de arendator de către un alt titular de drepturi reale asupra bunului arendat (de exemplu, uzufructuar), va suporta şi el riscul pierii bunului, corespunzător cu dreptul pe care îl are asupra bunului.

Arendaşul este *un detentor precar* şi are obligaţia de a folosi cu prudenţă şi diligenţă bunurile ce i s-au încredinţate (art. 1.799 C. civ.) şi să le restituie la încetarea contractului în starea în care le-a primit, în afară de ceea ce a pierit ori s-a deteriorat din cauza vechimii. Pentru a fi exonerat de răspundere, arendaşul trebuie să facă dovada că degradarea sau pieirea bunului arendat a survenit fortuit [art. 1.822 alin. (1) C. civ.], adică din o cauză străină (caz fortuit sau forţă majoră).

10. Riscul contractului. În materia contractului de arendare, problema suportării riscului contractului (respectiv chestiunea de a şti dacă arendaşul mai are sau nu obligaţia de a plăti arenda) se pune sub *două aspecte*: i) pieirea fortuită a bunurilor arendate; ii) pieirea recoltei.

10.1. În cazul ***pieirii fortuite a bunurilor arendate***, riscul contractului este suportat de *arendator* (indiferent dacă este sau nu proprietar), întrucât

el este debitorul obligaţiei (de a asigura folosinţa) imposibil de executat, care nu va mai putea cere arendaşului executarea obligaţiei corelative, adică plata arendei[1].

Astfel, *dacă bunul arendat este distrus fortuit în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinaţiei stabilite*, arendarea încetează *de drept* [art. 1.818 alin. (1) C. civ.]. Precizăm că textul de lege are în vedere nu numai distrugerea materială a bunului, ci şi orice imposibilitate de a se folosi bunul [de exemplu, exproprierea, restituirea în natură a terenului către foştii proprietari (moştenitorii acestora) în temeiul Legii nr. 18/1991, deteriorarea gravă care îl aduce în stare de nefuncţionare]. Aşadar, poate fi vorba şi de situaţii în care – deşi din punct de vedere fizic bunul nu a fost distrus în întregime – din punct de vedere juridic există o imposibilitate de a folosi bunul, ceea ce determină tot încetarea de drept a contractului.

Dacă imposibilitatea folosirii bunului arendat este numai *parţială*, arendaşul poate cere, după împrejurări, *fie o reducere proporţională din arendă, fie rezilierea contractului* dacă partea pierită din bun este atât de însemnată încât se poate prezuma că fără acea parte arendaşul nu ar fi consimţit – iniţial – la încheierea contractului [art. 1.818 alin. (2) C. civ.].

În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parţială de folosire a bunului arendat este fortuită, arendaşul nu are dreptul la daune-interese [art. 1.818 alin. (4) C. civ.][2].

10.2. În caz de pieire fortuită, totală sau parţială, a recoltei (cauza fiind, de exemplu, grindină, brumă, îngheţ, inundaţie, alunecări de teren, incendiu etc.), va trebui să deosebim mai multe situaţii, în funcţie de modul în care a fost stabilită arenda prin contract:

A) ***Dacă arenda a fost stipulată sub forma unei cote din fructe***, adică din recolta realizată (de exemplu, 25% din recoltă) ***ori sub forma unei sume de bani determinabile în funcţie de valoarea unei astfel de cote*** (de exemplu, 25% din ***valoarea*** recoltei obţinute de pe terenul cultivat), pieirea fortuită, în tot sau în parte, a fructelor de împărţit *este suportată proporţional de arendaş şi arendator* şi nu dă niciuneia dintre părţi acţiune în despăgubire împotriva celeilalte [art. 1.843 alin. (1) C. civ.]. Soluţia este

[1] A se vedea şi M.-L. Belu Magdo, *Noul Cod civil. Comentarii, doctrină şi jurisprudenţă. Vol. III. Art. 1.650-2.664*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2012, p. 211.

[2] Pentru locaţiunea de drept comun, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 23.

logică, deoarece arenda fiind procentuală, adică în funcţie de recolta ce se realizează, orice nerealizare (pieire) fortuită a recoltei se suportă proporţional de ambele părţi. Aşadar, dacă în loc de o recoltă medie de grâu la hectar de 4.000 kg se obţine o recoltă de doar 2.000 kg din cauza inundaţiilor, iar arenda stipulată în contract reprezintă 25% din recolta obţinută, arendatorul va primi doar 500 kg grâu pentru fiecare hectar.

Dacă însă pieirea s-a produs după culegerea fructelor (ceea ce înseamnă că pieirea vizează nu recolta, ci *produsele agricole culese*) şi una dintre părţi întârzie în mod culpabil predarea sau recepţia lor, cota cuvenită acesteia se reduce cu fructele pierdute, iar cota celeilalte părţi se consideră ca şi cum nu ar fi survenit nicio pierdere, afară numai dacă fructele ar fi pierit chiar dacă predarea şi recepţia fructelor se făceau la timp [art. 1.843 alin. (2) C. civ.]. Art. 1.844 C. civ. dispune că atunci când arenda se plăteşte în fructe, în lipsa altui termen prevăzut în contract, arendaşul este de drept în întârziere pentru predarea lor de la data culegerii, iar arendatorul este de drept în întârziere pentru recepţie de la data la care a fost notificat *în scris* de către arendaş. Sunt necesare câteva *precizări*:

a) Textul se aplică atunci când recolta a pierit după culegere, dar înainte de predarea arendei. De exemplu, grâul a fost recoltat la data de 10 iulie, a fost transportat în magazia arendaşului, dar înainte ca arenda să fie predată arendatorului, pe fondul unei furtuni însoţite de descărcări electrice, a izbucnit un incendiu care a condus la pieirea grâului depozitat în magazie.

b) Riscul este suportat, *de regulă*, de către arendaş. Dacă nu s-a prevăzut un alt termen în contract, arendaşul este de drept în întârziere pentru predarea arendei *de la data culegerii recoltei*, ceea ce înseamnă că el trebuie să se mobilizeze pentru a preda fructele cât mai repede. În acest sens, trebuie să îl notifice în scris pe arendator, pentru ca acesta din urmă să recepţioneze fructele. Legiuitorul a urmărit ca, în mod indirect, să îl stimuleze pe arendaş să-şi execute cu promptitudine obligaţia de plată a preţului contractului. Dacă arendatorul întârzie în mod culpabil preluarea fructelor, el va fi de drept în întârziere şi va suporta riscul pieirii fructelor[1].

[1] Considerăm întemeiată opinia potrivit căreia „este preferabil ca termenul de plată să fie stipulat în contract, întrucât reglementarea privitoare la termenul de plată a arendei localizează riscul pe seama arendaşului până la notificarea arendatorului pentru recepţia fructelor" (a se vedea M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 214).

c) Presupunând că recolta obţinută de pe terenul arendat este de 40 t grâu, iar arendatorul are dreptul la 10 t grâu, iar 20 t au pierit după recoltare, dar înainte de a fi notificat în scris arendatorul, atunci acesta va avea dreptul la cele 10 t, iar arendaşul va trebui să se mulţumească cu restul de 10 t. Prin excepţie, chiar dacă arendaşul se află de drept în întârziere pentru predarea celor 10 t de grâu, el nu va suporta riscul contractului atunci când va face dovada că grâul ar fi pierit (în parte, în exemplul de mai sus) chiar dacă predarea se făcea la data culegerii. De exemplu, potrivit contractului, după recoltare urma să se decidă care este cantitatea de grâu cuvenită arendatorului – respectiv câte tone înseamnă 25% din fructele culese –, *dar grâul urma să fie păstrat tot în magazia arendaşului până în luna octombrie, când arendaşul şi arendatorul urmau să îşi valorifice fructele.* Dacă în luna august 20 t pier fortuit şi 20 t sunt salvate, deşi arendatorul nu a fost notificat în scris pentru a prelua grâul ce i se cuvine, el va avea dreptul la doar 5 t de grâu – adică 25% din fructe, cum s-a stipulat prin contract –, iar arendaşul la restul de 15 t de grâu, deoarece şi în cazul în care arendaşul ar fi predat grâul la 10 iulie (data recoltării) oricum cele 20 t de grâu ar fi pierit fortuit.

d) Pentru ca arendatorul să suporte riscul contractului trebuie: i) să fi fost notificat *în scris* pentru preluarea fructelor; ii) să fi întârziat *în mod culpabil* preluarea lor; iii) ca arenda să se plătească în fructe (de exemplu, 25% din fructele obţinute), iar **nu** în bani (de exemplu, 25% din valoarea recoltei); şi iv) ca arendatorul să nu dovedească faptul că fructele ar fi pierit şi dacă recepţia se făcea la timp.

B) Dacă arenda a fost prevăzută de părţi într-o *cantitate determinată de produse agricole* (arendă fixă, determinată în cifre absolute, de exemplu, anual 1.000 kg grâu pentru fiecare hectar de teren arendat) sau ***într-o sumă de bani determinată*** (de exemplu, anual 1.000 lei pentru fiecare hectar de teren arendat) ori ***într-o sumă de bani determinabilă în funcţie de valoarea unei cantităţi determinate de produse agricole*** (de exemplu, anual preţul la data recoltării a 1.000 kg grâu pentru fiecare hectar de teren arendat), *riscul pieirii fortuite a recoltei este suportat, în principiu, de* ***arendaş***, deoarece cuantumul arendei (indiferent că se plăteşte în natură sau în bani) nu depinde de mărimea sau de tipul recoltei. Astfel, este posibil ca terenul arendatorului să fie cultivat cu porumb, dar arenda să constea într-o cantitate determinată de grâu.

Atunci când, pe durata arendării, întreaga recoltă a unui an sau cel puţin o jumătate din ea (în raport de o recoltă mijlocie apreciată în funcţie de potenţialul acelei zone agricole) a pierit fortuit, arendaşul poate cere reducerea proporţională a arendei [art. 1.841 alin. (1) C. civ.]. De exemplu, contractul s-a încheiat pe un an, arendatorul urma să primească 1.000 kg grâu pentru fiecare hectar de teren arendat (preconizându-se că se va obţine o recoltă medie de 4.000 kg grâu la hectar), iar recolta a pierit fortuit în proporţie de 75%, obţinându-se doar 1.000 kg grâu la hectar. În acest caz, arendaşul poate cere ca arenda să se reducă la 250 kg grâu la hectar, ceea ce înseamnă că *riscul contractului se suportă atât de arendaş, cât şi de arendator*.

Arendaşul **nu** poate obţine reducerea arendei: i) în cazul în care pieirea recoltei a avut loc după ce a fost culeasă. În acest caz, după culegere recolta a aparţinut integral arendaşului în calitate de proprietar şi el va suporta riscul lucrului; ii) atunci când cauza pagubei era cunoscută la data încheierii contractului. De exemplu, în luna ianuarie, când s-a încheiat contractul, arendaşul cunoştea faptul că grâul semănat în toamnă de către arendator era rar din cauza faptului că nu se înfrăţise, iar producţia agricolă urma să fie mai scăzută decât în mod normal. În acest caz, arenda a fost stabilită în deplină cunoştinţă de cauză şi nu se justifică reducerea ei. Efectele asumării pagubei trebuie interpretate restrictiv, urmând să fie raportate numai la cauzele cunoscute la data încheierii contractului, nu şi la cele ivite ulterior[1].

Există şi o *prevedere specială*: dacă arendarea este făcută pe mai mulţi ani, reducerea arendei nu se va stabili decât la sfârşitul arendării, când se va face o compensare a recoltelor tuturor anilor de folosinţă [art. 1.841 alin. (2) C. civ.]. Să presupunem că arendarea s-a încheiat pe un termen de 5 ani, iar în cel de-al doilea an recolta a pierit în proporţie de 60% în raport de o recoltă medie; în acest caz, arendaşul **nu** va avea dreptul la reducerea arendei în acel an, ci, eventual, la expirarea termenului contractual, pentru că este posibil ca în anii următori recolta să fie bună şi atunci se impune o compensare a recoltelor. Apreciem că arendaşul va putea beneficia de reducerea arendei numai dacă media recoltelor pe cei 5 ani este mai mică decât jumătate din recoltele tuturor anilor de folosinţă.

[1] A se vedea M.-L. Belu-Magdo, *op. cit.*, p. 212.

11. Asigurarea bunurilor arendate. Art. 1.840 C. civ. prevede că „Arendaşul este obligat, chiar în lipsă de stipulaţie expresă, să asigure bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamităţi naturale".

În legătură cu acest text de lege se impun mai multe *precizări*:

a) Codul civil instituie o obligaţie *legală* în sarcina arendaşului, fiind indiferent dacă o astfel de obligaţie se va regăsi sau nu şi în contractul de arendare[1].

b) Obligaţia de a asigura bunurile agricole vizează doar riscul pierderii *recoltei* sau al pierii *animalelor*, nu şi riscul pieirii celorlalte bunuri care pot forma obiectul contractului de arendare (de exemplu, nu sunt vizate „construcţiile de orice fel, maşinile, utilajele şi alte asemenea bunuri destinate exploatării agricole"). Pentru alte bunuri decât cele prevăzute expres de lege se poate stipula în contract obligaţia arendaşului de a încheia contracte de asigurare.

c) Societăţile de asigurare nu încheie, de regulă, contracte de asigurare prin care recoltele să fie asigurate împotriva anumitor riscuri, cum ar fi seceta, inundaţiile şi gerul de iarnă, limitându-se doar la unele calamităţi naturale – grindină, ploi torenţiale, furtuni, incendiu, îngheţurile târzii şi timpurii etc. De aceea, în ciuda obligaţiei legale a arendaşului de a asigura anumite bunuri agricole, problema suportării riscurilor rămâne una extrem de importantă, pentru că – pe de o parte – nu există obligaţia asigurării tuturor bunurilor arendate, iar – pe de altă parte – asigurarea nu poate acoperi toate riscurile.

d) Indemnizaţiile de asigurare primite de arendaşi servesc atât la plata arendei (cel puţin în parte) către arendator, cât şi la acoperirea pagubelor produse arendaşului, care trebuie să îşi plătească cheltuielile efectuate, dar şi să reia procesul de producţie[2].

---

[1] „Nerespectarea acestei obligaţii legale nu determină nulitatea contractului, ci suportarea riscul contractului şi răspunderea arendaşului faţă de arendator pentru prejudiciul cauzat" (Jud. Făgăraş, sent. civ. nr. 975/2015, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] Art. 135 alin. (1) din Legea nr. 71/2011 *pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009 privind Codul civil* reglementează faptul că „În cazurile prevăzute la art. 1.841-1.843 din Codul civil, dacă încheierea contractului de asigurare pentru riscul pieirii fortuite a recoltei era obligatorie potrivit legii sau contractului de arendare, indemnizaţia de asigurare se împarte între arendator şi arendaş, proporţional cu suportarea de către aceştia a riscului pieirii fortuite a recoltei".

e) În situaţia în care arendaşul nu îşi execută obligaţia de a asigura bunurile agricole în condiţiile legii, se poate angaja răspunderea acestuia. Art. 135 alin. (2) din Legea nr. 71/2011 prevede că „În cazul necontractării asigurării potrivit legii sau contractului de arendare, partea obligată să contracteze asigurarea răspunde faţă de cealaltă parte pentru prejudiciul astfel cauzat”[1]. De exemplu, dacă în contract s-a prevăzut că arenda este de 25% din grâul recoltat, iar cultura de grâu a pierit în proporţie de 75% din cauza grindinei, obţinându-se doar 1.000 kg grâu la hectar (în loc de o recoltă medie de 4.000 kg), arendatorul poate solicita ca arendaşul care nu a încheiat contract de asigurare să fie obligat la plata unei sume care să reprezinte echivalentul în lei a 750 kg grâu. Dacă s-ar fi contractat asigurarea, indemnizaţia de asigurare ar fi servit şi pentru plata arendei (250 kg grâu s-ar fi predat în natură, iar echivalentul restului de 750 kg grâu s-ar fi plătit din indemnizaţia de asigurare)[2].

f) Obligaţia arendaşului de a asigura bunurile agricole pentru riscul pierderii recoltei ori al pieirii animalelor din cauza unor calamităţi naturale nu trebuie să fie executată într-un mod formal. Astfel, apreciem că pentru a se considera că şi-a executat obligaţia, arendaşul trebuie să asigure *integral* bunurile arendate, adică animalele în funcţie de valoarea lor de piaţă, iar recoltele ţinând seama de o recoltă medie. Încheierea unei asigurări parţiale (adică aceea în care suma asigurată este inferioară valorii animalelor sau unei recolte medii) nu îl exonerează pe arendaş de răspunderea faţă de arendator pentru prejudiciul cauzat acestuia prin faptul că indemnizaţia de asigurare nu acoperă *întreaga* pagubă produsă.

§3. Obligaţiile părţilor

12. Reglementare. Codul civil a consacrat puţine texte reglementării obligaţiilor părţilor în contractul de arendare. În completarea lor se aplică regulile de drept comun privind locaţiunea, ţinând seama, bineînţeles, de specificul raporturilor din materia arendării. În consecinţă, urmează să facem numai unele precizări.

---

[1] A se vedea şi ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 5329/2008, publicată pe *www.scj.ro*.

[2] Pentru practica judiciară în materie, a se vedea, de exemplu: T. Dolj, dec. civ. nr. 2169/2016; Jud. Craiova, sent. civ. nr. 10105/2018, ambele publicate în *Indaco Lege5*.

13. Obligaţiile arendatorului. Noul Cod civil nu conţine prevederi speciale privitoare la obligaţiile arendatorului şi, de aceea, se vor aplica dispoziţiile din materia contractului de locaţiune. În lumina art. 1.786 C. civ., arendatorul are următoarele obligaţii *principale*: a) să predea arendaşului bunurile arendate; b) să menţină bunurile arendate în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata arendării; c) să asigure arendaşului liniştita şi utila folosinţă a bunurilor arendate pe tot timpul arendării, adică să-l garanteze pe arendaş contra evicţiunii totale sau parţiale[1] şi contra viciilor bunurilor arendate[2].

Dacă la predare se constată că imobilul (terenul) arendat are o întindere mai mică sau mai mare decât cea prevăzută în contract, se va putea cere micşorarea sau majorarea arendei numai în cazurile şi în condiţiile prevăzute de Codul civil la materia vânzării (art. 1.743-1.745 C. civ.)[3].

Bunurile arendate, împreună cu toate accesoriile lor, trebuie să fie predate în stare corespunzătoare folosinţei (exploatării agricole), iar după predare arendatorul este obligat să efectueze acele reparaţii (lucrări) care nu sunt în sarcina arendaşului (de exemplu, reparaţiile capitale la construcţiile şi instalaţiile agrozootehnice), fiind aplicabile dispoziţiile art. 1.788 C. civ.

Menţionăm că impozitele şi taxele datorate, potrivit legii, pentru bunurile agricole arendate sunt în sarcina arendatorului şi se plătesc potrivit prevederilor Codului fiscal.

14. Obligaţiile arendaşului. În lumina art. 1.796 C. civ., arendaşul are următoarele obligaţii *principale*: a) să ia în primire bunurile arendate; b) să plătească arenda în cuantumul şi la termenul stabilite prin contract; c) să folosească bunurile arendate cu prudenţă şi diligenţă; d) să restituie bunurile la încetarea, din orice cauză, a contractului de arendare.

Nu există diferenţe semnificative faţă de obligaţiile locatarului şi de aceea urmează să facem numai unele precizări.

---

[1] Arendatorul nu va răspunde pentru evicţiune în situaţia în care terenul care formează obiectul contractului de arendare a fost restituit persoanelor îndreptăţite, prin hotărâre judecătorească, în temeiul Legii nr. 18/1991 (a se vedea ICCJ, s. a II-a civ., dec. civ. nr. 1085/2015, publicată pe *www.scj.ro*).

[2] Pentru amănunte privind obligaţiile locatorului, care se aplică *mutatis mutandis* şi în privinţa arendatorului, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 7-10.

[3] A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, vol. I, 2017, pp. 236-239.

14.1. Obligaţia de a întrebuinţa bunurile arendate cu prudenţă şi diligenţă se apreciază *in abstracto* (după tipul abstract al omului prudent şi diligent – *culpa levis in abstracto*), ţinând seama şi de faptul că arendaşul este un profesionist. El trebuie să folosească bunurile arendate potrivit destinaţiei determinate în contract sau a celei prezumate (art. 1.799 C. civ.), în astfel de condiţii încât să menţină potenţialul lor productiv.

Art. 1.839 C. civ. prevede că arendaşul poate schimba categoria de folosinţă a terenului arendat numai cu acordul prealabil dat în scris de către proprietar şi cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare.

Cu privire la această prevedere legală se impun câteva *observaţii*: a) acordul trebuie să emane *numai de la proprietar*, nu şi de la uzufructuar sau de la altă persoană care a transmis dreptul de folosinţă arendaşului. Schimbarea categoriei de folosinţă (cum ar fi: transformarea unei păduri, livezi sau plantaţii de viţă-de-vie în teren arabil) generează modificări substanţiale, care afectează potenţialul productiv al terenului, şi numai proprietarul trebuie să îşi exprime consimţământul; b) acordul proprietarului trebuie să fie prealabil, dat în scris (fiind suficient un înscris sub semnătură privată), şi trebuie să se indice categoria de folosinţă în care se solicită schimbarea, nefiind suficient un acord de principiu; c) acordul proprietarului trebuie să respecte dispoziţiile legale în vigoare[1].

În conformitate cu prevederile art. 1.804 C. civ., arendaşul este obligat să permită examinarea bunului de către arendator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, precum şi de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în arendă, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului.

În ceea ce priveşte imobilele arendate, art. 1.046 alin. (1) C. pr. civ. prevede că dacă arendaşul, nerespectând obligaţiile ce îi revin privind folosirea normală, cu prudenţă şi diligenţă, a imobilului arendat, întrebuinţează imobilul în alt scop decât cel prevăzut în contract, îi modifică structura stabilită prin construcţie, îi produce stricăciuni ori săvârşeşte orice alte abuzuri de

[1] În acest sens, art. 77 şi 78 din Legea fondului funciar nr. 18/1991 prevăd o serie de condiţii, în special în cazul în care terenurile aparţin persoanelor juridice. De exemplu, terenurile arabile cu soluri nisipoase pot fi amenajate şi transformate în plantaţii viticole şi pomicole.

folosinţă, el va putea fi obligat, prin ordonanţă preşedinţială, dată cu citarea părţilor, la încetarea acestor abuzuri şi la restabilirea situaţiei anterioare[1].

14.2. Plata arendei. Arendaşul trebuie să plătească arenda, în natură şi/sau bani, în cuantumul, la termenele şi la locul de plată prevăzute în contract. Dacă *locul plăţii* nu este prevăzut şi nu se poate stabili potrivit naturii prestaţiei sau în temeiul contractului, al practicilor statornicite între părţi ori al uzanţelor, atunci: i) dacă arenda constă într-o *sumă de bani*, plata se face – conform regulilor generale [art. 1.494 alin. (1) lit. a) C. civ.] – la *domiciliul sau, după caz, sediul arendatorului de la data plăţii*; ii) dacă arenda constă în *alte bunuri sau prestaţii*, sunt aplicabile prevederile art. 1.494 alin. (1) lit. b) – obligaţia de a preda un lucru individual determinat trebuie executată *în locul în care bunul se afla la data încheierii contractului* – sau alin. (1) lit. c) – obligaţia de plată a arendei în natură se execută *la domiciliul sau, după caz, sediul arendaşului la data încheierii contractului.*

Potrivit art. 1.845 C. civ., contractele de arendare încheiate în formă autentică, precum şi cele înregistrate la consiliul local constituie, în condiţiile legii, titluri executorii pentru plata arendei la termenele şi în modalităţile stabilite în contract. Acest text de lege a fost criticat pentru neconstituţionalitate, considerându-se că ar contraveni principiului neretroactivităţii legii şi principiului egalităţii în drepturi, pe motiv că investeşte contractul de arendare cu titlu executoriu. Prin Decizia nr. 128/2006 a Curţii Constituţionale[2], excepţia de neconstituţionalitate a fost respinsă, reţinându-se, printre altele, că executarea silită se poate face nu numai pe baza unei hotărâri judecătoreşti învestite cu formulă executorie, ci şi în virtutea unui titlu executoriu prevăzut de lege.

Constituie titluri executorii atât contractele de arendare încheiate în formă autentică (indiferent dacă au fost sau nu înregistrate la consiliul local), cât şi cele încheiate prin înscris sub semnătură privată, dar în acest caz numai dacă au fost înregistrate la consiliul local.

Contractele de arendare constituie titluri executorii în condiţiile arătate mai sus numai în privinţa obligaţiei de plată a arendei, iar nu şi pentru alte

[1] Pentru amănunte, a se vedea D.-A. Ghinoiu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, *op. cit.*, vol. II, pp. 1590-1593.

[2] Publicată în M. Of. nr. 279 din 28 martie 2006.

obligaţii. De exemplu, contractul de arendare constatat prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la consiliul local nu constituie titlu executoriu care să fie folosit de către arendator pentru a-l evacua pe arendaş din construcţia destinată exploatării agricole în cazul în care arendaşul nu a plătit chiria. Un astfel de contract poate fi pus în executare pentru a se obţine executarea silită a obligaţiei de plată a chiriei, dar pentru evacuare este nevoie de introducerea unei acţiuni în justiţie, folosind fie procedura specială de evacuare din imobilele folosite sau ocupate fără drept (art. 1.034 şi urm. C. pr. civ.), fie procedura de drept comun.

Potrivit art. 9 alin. (2) din O.G. nr. 43/2000 privind protecţia patrimoniului arheologic şi declararea unor situri arheologice ca zone de interes naţional[1], proprietarii sau arendaşii de terenuri, persoane fizice sau juridice de drept privat, sunt îndreptăţiţi la plata unor despăgubiri pentru veniturile agricole nerealizate pe terenurile care fac obiectul săpăturilor arheologice pentru perioada în care se desfăşoară acestea, în cuantumurile şi în condiţiile stabilite prin metodologia aprobată prin hotărâre a Guvernului. O parte din aceste despăgubiri poate fi folosită pentru plata arendei, în condiţiile prevăzute în contract.

14.3. Restituirea bunurilor arendate. La încetarea contractului, arendaşul trebuie să restituie bunurile arendate în starea în care le-a primit, conform inventarului (proces-verbal) făcut la predare, în afară de ceea ce a pierit sau s-a deteriorat din cauza vechimii. În lipsa inventarului, se prezumă (*iuris tantum*) că arendaşul a primit bunurile în stare corespunzătoare de întrebuinţare potrivit destinaţiei stabilite (art. 1.821 C. civ.).

Restituirea bunurilor *mobile* arendate se face în locul în care au fost predate [art. 1.821 alin. (3) C. civ.]. Riscul pieirii fortuite, după cum am văzut, se suportă de către arendator[2]. În caz de incendiu, arendaşul răspunde de pagubele cauzate clădirilor sau maşinilor ori utilajelor arendate, dacă nu dovedeşte o cauză exoneratoare de răspundere, potrivit regulilor aplicabile

[1] Republicată în M. Of. nr. 951 din 24 noiembrie 2006 şi modificată de mai multe ori. Potrivit art. 9 alin. (3) şi (4) din acest act normativ, despăgubirea pentru venitul agricol nerealizat se plăteşte persoanei îndreptăţite de către finanţatorul săpăturii arheologice, în termen de 60 de zile de la data începerii cercetării, iar aducerea terenului la condiţia sa iniţială revine finanţatorului cercetării arheologice.

[2] A se vedea *supra*, nr. 10.

locaţiunii [art. 1.822 alin. (1) C. civ.][1]. Arendaşul răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de membrii familiei sale, ca şi de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deţinerea sau accesul la bunurile arendate [art. 1.822 alin. (2) C. civ.].

Dacă arendaşul a efectuat îmbunătăţiri asupra bunurilor arendate *cu acordul prealabil al arendatorului* (de exemplu, modernizarea unei construcţii agrozootehnice), acesta din urmă are dreptul de a păstra lucrările autonome şi adăugate efectuate asupra bunului pe durata arendării, iar arendaşul are dreptul la despăgubiri pentru aceste lucrări pe care dovedeşte că le-a realizat[2]. Sunt aplicabile dispoziţiile art. 578, 581, 583 alin. (1), 584 alin. (1) şi 585 alin. (1) lit. a) şi alin. (2) C. civ., deoarece în acest caz arendaşul are statutul de *autor de bună-credinţă al lucrării*. Până la plata despăgubirilor, arendaşul are un *drept de retenţie* asupra bunului luat în arendă, în conformitate cu prevederile art. 2.495 şi urm. C. civ.[3].

14.4. Alte obligaţii. Potrivit art. 1.838 alin. (5) C. civ., toate cheltuielile legate de încheierea, înregistrarea şi publicitatea contractului de arendare revin arendaşului. Textul de lege are în vedere, de exemplu, onorariul datorat avocatului care a redactat contractul de arendare sau cel cuvenit notarului public care l-a autentificat, taxele plătite pentru înregistrarea contractului la consiliul local ori pentru notarea în cartea funciară.

Iar pe plan financiar, fiind considerat producător agricol, el este obligat să plătească impozitele datorate pe veniturile realizate din exploatarea bunurilor agricole arendate, beneficiind de facilităţile prevăzute de lege[4].

---

[1] În privinţa răspunderii pentru incendiu, art. 9 din Legea nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor* (republicată în M. Of. nr. 297 din 17 aprilie 2019) prevede că la încheierea oricăror acte de transmitere temporară a dreptului de folosinţă asupra ***bunurilor imobile*** *părţile sunt obligate* [sub sancţiunea amenzii contravenţionale de la 500 la 1.000 lei – art. 45 pct. I lit. c)] *să prevadă expres în actele respective răspunderile ce le revin în ceea ce priveşte apărarea împotriva incendiilor.*

[2] Art. 1.823 C. civ. Pentru amănunte privind sfera de aplicare a acestui text de lege, a se vedea *supra*, cap. III, nr. 15.

[3] Pentru dreptul de retenţie, a se vedea, de exemplu, L. Pop. I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 648 şi urm.

[4] A se vedea, de exemplu, O.G. nr. 14/2010 privind măsuri financiare pentru reglementarea ajutoarelor de stat acordate producătorilor agricoli, începând cu anul 2010 (publicată în M. Of. nr. 71 din 30 ianuarie 2010).

În toate cazurile în care arendaşul este tulburat în folosinţă prin exercitarea de către un terţ (inclusiv un alt arendaş) a unui drept (de proprietate, de uzufruct, de folosinţă etc.) asupra bunului arendat, el are obligaţia să îi comunice arendatorului tulburarea pricinuită de către terţ. Dacă arendaşul nu îl înştiinţează pe arendator, el va fi ţinut să îl despăgubească de toate prejudiciile suferite de acesta ca urmare a necomunicării tulburării, afară dacă arendaşul dovedeşte că arendatorul nu ar fi avut câştig de cauză sau că, având cunoştinţă de tulburare, nu a acţionat [art. 1.795 alin. (2) C. civ.].

15. Sancţiunea neexecutării obligaţiilor. În lumina art. 1.817 C. civ. – aplicabil şi în materia arendării –, atunci când, *fără justificare*, una dintre părţile contractului de arendare nu îşi execută obligaţiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii.

Contractul de arendare urmează regulile generale în materie de contracte sinalagmatice cu executare succesivă. Poate interveni atât rezilierea judiciară, cât şi rezilierea unilaterală, iar părţile pot stipula şi un pact comisoriu. În practică, de multe ori, părţile prevăd în contract posibilitatea rezilierii unilaterale în cazul nerespectării unor obligaţii determinate.

Conform regulilor generale [art. 1.551 alin. (1) C. civ.], creditorul nu are dreptul la reziliere atunci când neexecutarea este de mică însemnătate, dar în cazul contractelor cu executare succesivă (cum este arendarea), creditorul are dreptul la reziliere, chiar dacă neexecutarea este de mică însemnătate, *însă are un caracter repetat*; orice stipulaţie contrară este considerată nescrisă.

Aşadar, nu orice neexecutare dă dreptul celeilalte părţi de a obţine rezilierea contractului. Cazuri de reziliere pot fi neplata arendei[1], abuzul de folosinţă sau schimbarea destinaţiei bunului, neefectuarea de către arendator a reparaţiilor importante, descoperirea de vicii ascunse grave ale bunurilor arendate [în condiţiile art. 1.791 alin. (1) teza a II-a C. civ.] etc.

[1] Examinând practica judiciară publicată (a se vedea, de exemplu, hotărârile judecătoreşti publicate în *Indaco Lege5*), se constată că în covârşitoarea majoritate a cazurilor s-a dispus rezilierea contractului de arendare ca urmare a neexecutării de către arendaş a obligaţiei de plată a arendei în cuantumul şi la termenele prevăzute în contract.

Secţiunea a III-a
Încetarea contractului

16. Reguli de drept comun. Derogări. Aşa cum am văzut, în cazul neexecutării obligaţiilor se poate cere (obţine) rezilierea contractului, potrivit dreptului comun. În caz de imposibilitate – totală sau parţială – de folosire a bunurilor arendate, precum şi în cazul desfiinţării titlului arendatorului, sunt aplicabile, de asemenea, regulile dreptului comun.

În schimb, denunţarea unilaterală (ca mod de încetare a contractului de locaţiune încheiat pe durată nedeterminată) nu este aplicabilă arendării, deoarece aceasta se încheie pe o durată determinată (fie stabilită de părţi, fie subînţeleasă de lege – art. 1.837 C. civ.). Evident, contractul de arendare poate să înceteze şi înainte de a ajunge la termen, dar acest mod de încetare prin acordul părţilor (*mutuus dissensus*) nu trebuie să se confunde cu denunţarea unilaterală.

17. Moartea uneia dintre părţi. Reamintim că, în dreptul comun, locaţiunea nu încetează prin moartea locatorului sau a locatarului [art. 1.820 alin. (1) C. civ.]; drepturile şi obligaţiile părţii decedate trec asupra moştenitorilor ei, cu excepţia cazurilor când părţile s-au înţeles altfel (de exemplu, prin stabilirea termenului locaţiunii în funcţie de moartea locatorului) sau dacă moştenitorul uneia dintre părţi (decedate) este cealaltă parte, caz în care obligaţiile reciproce se sting prin confuziune (art. 1.624 C. civ.). Prin excepţie, art. 1.820 alin. (2) C. civ. prevede că, *în cazul locaţiunii cu durată determinată*, moştenitorii *locatarului* (nu şi cei ai locatorului) pot denunţa contractul în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoştinţă de moartea locatarului şi existenţa locaţiunii[1].

În materia contractului de arendare, art. 1.850 C. civ. consacră o regulă care derogă, *în parte*, de la normele dreptului comun. Astfel, *arendarea încetează prin decesul arendaşului*[2]. Această normă juridică scoate în evidenţă

[1] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 19.

[2] Apreciem că un contract de arendare se stinge şi în cazul în care încetează existenţa arendaşului persoană juridică. *Ubi eadem est legis ratio, ibi eadem legis dispositio* (pentru detalii privind aplicarea argumentului de analogie, a se vedea M. Nicolae, *Drept civil. Teoria generală. Vol. I. Teoria dreptului civil*, Ed. Solomon, Bucureşti, 2017, pp. 542-546).

caracterul *intuitu personae* al arendării în privinţa persoanei arendaşului. Dacă moştenitorii arendaşului (unul sau mai mulţi) ar avea cunoştinţe agricole şi ar dori să folosească în continuare bunurile agricole, este necesar să se încheie un nou contract de arendare[1].

Derogarea de la dreptul comun este numai *parţială*, deoarece decesul arendatorului nu conduce la încetarea contractului de arendare, drepturile şi obligaţiile acestuia transmiţându-se moştenitorilor, potrivit dreptului comun[2]. Arendarea nu are un caracter *intuitu personae* în privinţa arendatorului.

18. Incapacitatea sau falimentul arendaşului. Potrivit art. 1.850 C. civ., arendarea încetează şi prin incapacitatea sau falimentul arendaşului, soluţie care este impusă tot de caracterul *intuitu personae* al contractului de arendare.

În cazul persoanei fizice, incapacitatea intervine în cazul în care arendaşul este pus sub interdicţie. De asemenea, devine incapabil arendaşul ce dobândeşte o calitate care nu îi mai permite să-şi execute obligaţiile ce îi incumbă în baza contractului de arendare.

---

[1] În doctrină (M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 223) s-a susţinut că, „Potrivit art. 1.820 alin. (2) C. civ., aplicabil şi contractului de arendare, moştenitorii arendaşului locatar, părţi în contractul de locaţiune a bunurilor agricole, cu durată determinată, pot continua executarea contractului de arendare dacă nu l-au denunţat în termen de 60 de zile de la data la care au luat cunoştinţă de moartea locatarului arendaş şi existenţa arendării".

Considerăm că această opinie nu ţine seama de caracterul *intuitu personae* al contractului de arendare în privinţa arendaşului. Astfel, atunci când a încheiat contractul de arendare, arendatorul a luat în considerare calităţile arendaşului (pregătire profesională, seriozitate, corectitudine, solvabilitate etc.). În cazul decesului arendaşului, contractul încetează în puterea legii, indiferent de atitudinea moştenitorilor arendaşului, care nu au posibilitatea să se prevaleze de prevederile art. 1.820 alin. (2) C. civ. Arendatorul nu poate fi obligat să-i aibă ca parteneri contractuali pe moştenitorii arendaşului. Altfel spus, art. 1.850 C. civ. conţine o normă specială, care se aplică numai în cazul arendării şi care derogă de la normele de drept comun din materia locaţiunii (contract care, în principiu, nu are un caracter *intuitu personae*).

Nimic nu se opune ca între arendator şi moştenitorii arendaşului să se încheie un nou contract de arendare, cu respectarea exigenţelor legale (forma scrisă, capacitate etc.), dar contractul încheiat cu arendaşul decedat a încetat de drept la data decesului acestuia.

[2] A se vedea şi T. Olt, dec. civ. nr. 608/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

În ceea ce priveşte falimentul arendaşului, sunt aplicabile prevederile Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă[1].

19. Expirarea termenului. La expirarea termenului contractual, contractul încetează *de drept*, la fel ca şi locaţiunea de drept comun. Cu privire la tacita relocaţiune, posibilă şi în materie de arendare, art. 1.848 C. civ. conţine câteva prevederi *derogatorii* de la dreptul comun. Astfel: **i)** contractul de arendare se reînnoieşte de drept, *pentru aceeaşi durată*, iar nu pe durată nedeterminată (ca în dreptul comun[2]); **ii)** spre deosebire de dreptul comun, unde – pentru împiedicarea tacitei relocaţiuni – comunicarea hotărârii de a nu continua locaţiunea trebuie să fie anunţată înainte de expirarea termenului prevăzut în contract, *dar fără respectarea unui termen de preaviz*, în materia arendării tacita relocaţiune poate fi împiedicată dacă oricare dintre părţi a comunicat cocontractantului, *în scris*, refuzul său cu cel puţin 6 luni înainte de expirarea termenului, iar în cazul terenurilor cu destinaţie agricolă, cu cel puţin un an (dacă durata contractului de arendare este de un an sau mai scurtă, termenele de refuz al reînnoirii se reduc la jumătate, adică la 3 luni, respectiv 6 luni). Termenele de 3 luni, 6 luni sau un an sunt *termene de preaviz*. Dacă partea interesată nu le respectă, contractul se reînnoieşte de drept, pentru aceeaşi durată[3].

---

[1] Publicată în M. Of. nr. 466 din 25 iunie 2014 şi modificată de mai multe ori.

[2] Reamintim că art. 1.810 C. civ. prevede – în materia tacitei relocaţiuni – că „Noua locaţiune va fi însă pe durată nedeterminată, dacă prin lege sau convenţia părţilor nu se prevede altfel".

[3] În literatura de specialitate (M.-L. Belu Magdo, *op. cit.*, p. 222) s-a susţinut că „Reînnoirea de drept a contractului, în condiţiile nemanifestării unei voinţe contrare a părţilor, semnifică perfectarea în puterea legii a unui antecontract de arendare ce trebuie însoţit pentru validitate şi opozabilitate de solemnităţile şi formalităţile prevăzute de art. 1.838".

Nu împărtăşim un astfel de punct de vedere. Precizând expres faptul că arendarea se reînnoieşte *de drept* (automat, în puterea legii), legiuitorul a urmărit să elimine formalismul constând în încheierea contractului în formă scrisă şi înregistrarea la consiliul local. În aceste condiţii, va produce efecte contractul de arendare încheiat (iniţial) în scris, pentru încă o perioadă de timp egală cu cea iniţială, fără să fie necesară vreo formalitate. Practica judiciară este în acest sens (a se vedea, de exemplu: T. Olt, dec. civ. nr. 608/2019; Jud. Timişoara, sent. civ. nr. 14020/2018; T. Ialomiţa, dec. civ. nr. 489/2018; T. Brăila, dec. civ. nr. 983/2016, toate publicate în *Indaco Lege5*).

În dreptul nostru civil, *de lege lata*, arendaşul nu are dreptul la reînnoirea contractului dacă arendatorul şi-a manifestat voinţa în sens contrar, cu respectarea termenului de preaviz[1]. Legiuitorul a considerat că deocamdată nu există o categorie socială consolidată a arendaşilor, al cărei comportament contractual să impună o stabilitate considerabilă a dreptului de folosinţă. Dimpotrivă, din examinarea practicii judiciare publicate rezultă că sunt foarte mult situaţii în care arendatorii solicită fie executarea silită a obligaţiei de plată a arendei, fie rezilierea contractului pentru neplata arendei.

20. Efectele înstrăinării bunurilor arendate prin acte între vii. Opozabilitatea contractului de arendare. Existenţa contractului de arendare nu atrage indisponibilizarea (inalienabilitatea) bunurilor arendate. Astfel fiind, se pune întrebarea: ce se întâmplă în caz de înstrăinare a bunurilor arendate de către arendatorul-proprietar?

Contractul de arendare va fi opozabil dobânditorului în condiţiile prevăzute de lege în materia locaţiunii, fiind aplicabile prevederile art. 1.811 C. civ.[2]. Subliniem că simpla înregistrare a contractului de arendare în registrul special ţinut de secretarul consiliului local (art. 1.838 C. civ.) nu este suficientă pentru a asigura opozabilitatea contractului de arendare faţă de dobânditorul bunurilor arendate.

În privinţa opozabilităţii contractului de arendare în materia urmăririi silite imobiliare, art. 828 C. pr. civ. prevede că închirierile sau arendările, precum şi cesiunile de venituri făcute de debitor sau terţul dobânditor *după data notării urmăririi*[3] *nu vor fi opozabile* creditorului urmăritor şi adjudecatarului.

---

[1] În dreptul francez (Codul rural francez), arendaşul are un drept special la reînnoirea contractului (*droit de renouvellement du bail*), chiar dacă arendatorul a anunţat că nu doreşte reînnoirea, afară de cazul în care acesta din urmă are dreptul de a relua (*droit de reprise*) bunul arendat pentru a-l exploata el personal ori soţul (partenerul) sau un descendent al său ori pentru a-şi construi o casă familială. Arendarea se încheie pe o perioadă de nouă ani şi se poate reînnoi pe încă o perioadă de nouă ani (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *op. cit.*, p. 349, nr. 669).

[2] A se vedea *supra*, cap. III, nr. 25. Pentru ipoteza schimbului, a se vedea şi Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *op. cit.*, 2017, cap. II, nr. 4.

[3] Potrivit art. 822 C. pr. civ., odată cu comunicarea încheierii de încuviinţare a executării silite, emisă de instanţa de executare, executorul va solicita biroului teritorial de cadastru şi publicitate imobiliară să dispună, în baza acesteia, *notarea urmăririi imobilului în cartea funciară*, cu arătarea creditorului urmăritor şi a sumei pentru care se face urmărirea.

Închirierile sau arendările *anterioare notării* sunt opozabile, în condiţiile legii, atât creditorilor urmăritori, cât şi adjudecatarului[1]. Cu toate acestea, adjudecatarul nu este ţinut să respecte locaţiunea atunci când preţul convenit este mai mic cu o treime decât preţul pieţei sau mai mic faţă de cel rezultat din locaţiunile precedente[2].

[1] Pentru amănunte, a se vedea M. Stancu, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, *op. cit.*, vol. II, pp. 910-912.

[2] După cum s-a spus, (M. Stancu, *idem*), „inopozabilitatea actelor juridice [...] nu poate fi înlăturată faţă de adjudecatar, raţiunea acestei inopozabilităţi fiind aceea de a nu institui în sarcina adjudecatarului obligaţia de a respecta asemenea acte juridice care se pot dovedi prea oneroase şi care pot avea ca efect ca dobândirea imobilului grevat de asemenea sarcini să fie neatractivă".

UAIC / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Capitolul VI
Contractul de mandat

Secţiunea I
Aspecte generale

1. Noţiune. Mandatul este un contract prin care o parte, numită mandatar, se obligă să încheie unul sau mai multe acte juridice pe seama celeilalte părţi, numită mandant (art. 2.009 C. civ.)[1].

Această definiţie acoperă atât mandatul cu reprezentare, cât şi mandatul fără reprezentare, şi, în plus, scoate în evidenţă două *caracteristici* importante ale contractului de mandat: **i)** *în primul rând*, obiectul mandatului îl reprezintă încheierea unuia sau mai multor *acte juridice*. Astfel cum vom arăta în continuare, actele (faptele) materiale pot avea doar un *caracter accesoriu*; **ii)** *în al doilea rând*, actele juridice se încheie de către mandatar „pe seama mandantului", ceea ce înseamnă că efectele legale ale actului juridic încheiat de mandatar cu terţii se răsfrâng asupra patrimoniului mandantului.

---

[1] În măsura în care prin norme speciale nu se prevede altfel, regulile mandatului sunt aplicabile – ca drept comun în materie de reprezentare – şi în lipsa contractului de mandat, în cazurile anume prevăzute de lege. De exemplu, în raporturile dintre soţi (art. 315 C. civ., care reglementează mandatul judiciar), în raporturile dintre persoana juridică şi cei care alcătuiesc organele sale de administrare [art. 209 alin. (3) C. civ., iar în privinţa societăţilor, art. 72 din Legea societăţilor nr. 31/1990, republicată în anul 2004], în raporturile dintre societatea simplă şi administratori (art. 1.913-1.917 C. civ.), în materie de curatelă (art. 183 C. civ.), în materia răspunderii transportatorului (art. 1.993 C. civ.), în raporturile dintre lichidatori, pe de o parte, şi asociaţi sau fondatori, respectiv asociaţia sau fundaţia supusă lichidării, pe de altă parte (art. 67 din O.G. nr. 26/2000 cu privire la asociaţii şi fundaţii, aprobată prin Legea nr. 246/2005) etc. Pe de altă parte, regulile mandatului sunt aplicabile şi în cazul în care împuternicirea de a încheia acte juridice este prevăzută, *cu titlu accesoriu*, în cuprinsul unui alt contract (antrepriză, depozit, locaţiune etc.) – de exemplu, locatarul este împuternicit să contracteze, la nevoie, reparaţii care sunt în sarcina locatorului.

Din punct de vedere etimologic, cuvântul „mandat" vine de la sintagma latină „*manum dare*", care înseamnă „a pune în mână, a încredința", pentru că în trecut „mandatarul obișnuia a-și pune mâna sa în mâna mandantului, ca semn al credinței sale"[1] ori de câte ori mandatarul era împuternicit să încheie un act juridic pe seama mandantului. Așa fiind, contractul de mandat are un caracter *intuitu personae*, la baza lui stând relațiile de încredere existente între părți. Tocmai de aceea mandatul mai este calificat ca fiind un „*contract de încredere*"[2].

Se recurge la contractul de mandat din diverse motive. Cel mai adesea, mandantul recurge la serviciile mandatarului fie pentru că nu are posibilitatea să încheie personal actul juridic proiectat[3], fie pentru că nu are cunoștințele necesare în acest scop.

2. Mandatul cu titlu gratuit și mandatul cu titlu oneros. Potrivit art. 2.010 alin. (1) teza I C. civ., mandatul este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros.

Mandatul dintre două persoane fizice se prezumă a fi *cu titlu gratuit*[4] [art. 2.010 alin. (1) teza a II-a C. civ.]. În acest caz, mandatul este un *contract dezinteresat*. Prezumția este *relativă*. Așadar, și între persoane fizice se poate încheia un contract de mandat remunerat.

Mandatul dat pentru acte de exercitare a unei activități profesionale se prezumă a fi *cu titlu oneros* [art. 2.010 alin. (1) teza a III-a C. civ.]. Sunt considerați profesioniști toți cei care exploatează o întreprindere. Constituie „exploatarea unei întreprinderi" exercitarea sistematică, de către una ori mai multe persoane, a unei activități organizate ce constă în producerea, administrarea sau înstrăinarea de bunuri ori în prestarea de servicii, indiferent

---

[1] D. Alexandresco, *Explicațiunea...*, tomul IX, *op. cit.*, p. 548 și autorii acolo citați.

[2] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 261.

[3] După cum s-a spus, mandatul îi asigură mandantului darul *ubicuității*, căci, prin mandatarii săi, el poate fi prezent în același moment în mai multe locuri (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 261).

[4] Pentru o aplicație a acestei prezumții relative, a se vedea C. Ap. București, s. a III-a civ., dec. nr. 719/1999, în *Culegere de practică judiciară civilă 1999*, pp. 61-62.

dacă are ori nu un scop lucrativ (art. 3 C. civ.)[1]. De exemplu, mandatul dat avocatului se prezumă a fi cu titlu oneros[2].

Dacă mandatul este cu titlu oneros, iar remunerația mandatarului nu este determinată prin contract, aceasta se va stabili potrivit legii, uzanțelor ori, în lipsă, după valoarea serviciilor prestate[3] [art. 2.010 alin. (2) C. civ.]. Sunt incidente și prevederile art. 1.233 C. civ. („Dacă un contract încheiat între profesioniști nu stabilește prețul și nici nu indică o modalitate pentru a-l determina, se presupune că părțile au avut în vedere *prețul practicat în mod obișnuit în domeniul respectiv pentru aceleași prestații realizate în condiții comparabile sau, în lipsa unui asemenea preț, un preț rezonabil*"), precum și cele ale art. 1.234 C. civ. („Atunci când, potrivit contractului, prețul se determină prin raportare la un factor de referință, iar acest factor nu există, a

[1] În cazul mandatului conferit unei persoane în cadrul și în limitele profesiunii sale, caracterul oneros al contractului este subînțeles, gratuitatea urmând a fi stipulată expres și nu se prezumă chiar dacă mandatul este tacit (a se vedea: Cas. I, dec. nr. 296/1893, în *C. civ. adnotat*, vol. IV, p. 12, nr. 1; *idem*, dec. nr. 36/1990, *ibidem*, p. 9, nr. 22). Și mandatul încheiat între persoane juridice este, în principiu, cu titlu oneros, deși guvernat de regulile prevăzute în Codul civil (a se vedea și Primul Arbitru de Stat, dec. nr. 2050/1961, în revista „Arbitrajul de Stat" nr. 5/1971, p. 67).

[2] În privința mandatului administratorului unei societăți cu răspundere limitată, în practica instanței supreme s-a decis că acesta „este guvernat atât de dispozițiile din Codul civil referitoare la contractul de mandat, cât și de dispozițiile Legii nr. 31/1990, republicată (art. 72 din acest act normativ). În conținutul acestui mandat intră atât atribuția de gestiune internă a afacerilor societății [art. 70 alin. (1) din Legea nr. 31/1990], cât și atribuția de reprezentare legală a societății [art. 7 lit. e), art. 75 raportat la art. 197 alin. (3) din același act normativ]. Fiind vorba de o formă specială a contractului de mandat cu reprezentare, este evident că administratorul unei societăți cu răspundere limitată săvârșește și asigură exploatarea unei întreprinderi în numele și pe seama societății, în sensul prevederilor art. 3 alin. (3) C. civ. Așadar, recurentului-reclamant din prezenta cauză îi era pe deplin aplicabilă *prezumția de onerozitate a mandatului exercitat*, de administrator a două societăți cu răspundere limitată, câtă vreme o astfel de societate este întotdeauna un profesionist în accepțiunea Codului civil, deoarece exploatează o întreprindere, iar mandatul administratorului este întotdeauna dat pentru exercitarea unei activități profesionale, aceea specifică obiectului de activitate al societății" (ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 900/2019, publicată pe *www.scj.ro*).

[3] A se vedea, de exemplu: T. Teleorman, dec. civ. nr. 564/2016; Jud. Sector 3 București, sent. civ. nr. 5211/2018; Jud. Sector 1 București, sent. civ. nr. 3882/2018, publicate în *Indaco Lege5*.

încetat să mai existe ori nu mai este accesibil, el se înlocuieşte, în absenţa unei convenţii contrare, cu factorul de referinţă cel mai apropiat").

Dreptul la acţiunea pentru stabilirea cuantumului remuneraţiei se prescrie odată cu dreptul la acţiunea pentru plata acesteia [art. 2.010 alin. (3) C. civ.]. Legiuitorul a urmărit să îl mobilizeze în special pe mandatar în sensul rezolvării problemei stabilirii remuneraţiei pentru a nu prelungi starea de incertitudine. Dacă părţile nu rezolvă pe cale amiabilă diferendul cu privire la cuantumul remuneraţiei, oricare dintre ele poate sesiza instanţa pentru stabilirea acestui cuantum. De exemplu, mandantul este de acord să plătească o remuneraţie mandatarului, dar nu este de acord cu cuantumul solicitat de acesta din urmă; în acest caz, însuşi mandantul poate sesiza instanţa pentru stabilirea remuneraţiei. Dacă mandatarul sesizează instanţa, în mod normal solicită atât stabilirea cuantumului remuneraţiei, cât şi obligarea mandantului la plată, cererea de chemare în judecată putând avea două capete de cerere. Procedându-se astfel, diferendul se rezolvă cu operativitate şi în mod definitiv, iar atunci când mandantul nu plăteşte remuneraţia instanţele de judecată nu vor mai fi învestite cu două cereri de chemare în judecată succesive (una pentru stabilirea cuantumului remuneraţiei, iar cealaltă pentru obligarea mandantului la plată), ci cu o singură cerere.

3. Deosebirea dintre mandat şi alte contracte înrudite. Prin faptul că mandatul poate fi cu titlu oneros, el se aseamănă cu *contractul de muncă* şi cu *contractul de antrepriză*. Principala deosebire constă în aceea că mandatul are ca obiect (principal) încheierea de acte juridice cu terţii şi, de regulă, mandatarul este reprezentantul mandantului, în timp ce contractul de muncă sau de antrepriză are ca obiect *acte sau fapte materiale şi intelectuale* prestate pentru cealaltă parte contractantă, iar salariatul, respectiv antreprenorul (arhitectul), nu are calitatea de reprezentant.

Precizăm însă că salariatul poate primi împuternicire de reprezentare din partea unităţii (de exemplu, pentru achiziţionarea de bunuri), caz în care va avea calitatea de mandatar[1], cel puţin în raporturile dintre el şi terţul

[1] În principiu, este valabil şi mandatul dat de o unitate unei persoane fizice care nu este salariatul ei (T. reg. Ploieşti, dec. civ. nr. 667/1959, în LP nr. 8/1959, p. 122). Iar în cazul salariatului care desfăşoară o activitate curentă de încheiere de acte juridice pe seama comitentului (de exemplu, casierul care încasează bani pentru primărie), existenţa împuternicirii se prezumă – cu consecinţa validităţii şi opozabilităţii actului încheiat faţă

contractant, precum şi între acesta din urmă şi mandant, chiar dacă în raporturile dintre mandant şi salariatul lui (mandatar), datorită raporturilor de muncă (raporturi de subordonare), regulile mandatului vor fi înlocuite – parţial – cu regulile aplicabile raportului de muncă (obligativitatea acceptării şi executării mandatului, răspunderea mandatarului faţă de mandant potrivit regulilor din dreptul muncii, iar nu din dreptul civil etc.)[1]. Tot astfel, antreprenorul poate fi împuternicit să încheie anumite acte juridice în numele clientului (de exemplu, să obţină avize sau autorizaţii din partea organelor competente, să cumpere materiale de construcţie necesare realizării lucrării, să efectueze plăţi).

Pe de altă parte, un liber profesionist care, de regulă, este un reprezentant (mandatar) nu întotdeauna va avea această calitate. De exemplu, avocatul care acordă *numai* consultaţii juridice[2] sau care acordă *numai* asistenţă juridică, fără puteri de reprezentare, are – în raporturile civile – de regulă, calitatea de antreprenor, iar nu de mandatar.

---

de comitent (mandant) – dacă nu se dovedeşte că persoana care a contractat cu salariatul a cunoscut sau trebuia să cunoască lipsa împuternicirii (revocarea mandatului, desfacerea contractului de muncă etc.).

[1] În lumina acestor particularităţi, s-a susţinut că împuternicirea de reprezentare dată salariatului constituie un act unilateral de drept al muncii (a se vedea R. Roşca, *Natura juridică a împuternicirii de reprezentare dată de conducătorul unităţii unei persoane încadrate în muncă*, în RRD nr. 8/1982, pp. 13-14). Această calificare rezolvă însă problema numai parţial (în privinţa procurii), dar nu şi în privinţa efectelor mandatului (în legătură cu raporturile dintre terţul contractant şi mandant ori mandatar). De altfel, chiar şi în privinţa procurii se pot ivi probleme pentru care legislaţia muncii nu oferă soluţii (de exemplu, interpretarea clauzelor neclare; a se vedea *infra*, nr. 9).

[2] A se vedea: Mazeaud, *op. cit.*, pp. 1073-1074, nr. 1334; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale,* p. 262, nr. 521. După cum s-a spus în această din urmă lucrare, „avocatul, care dă o consultaţie sau un sfat altuia sau pledează pentru el, nu este un mandatar, căci o consultaţie, un sfat sau o pledoarie nu sunt acte juridice; el nu este un mandatar decât în măsura în care-şi reprezintă clientul: el face atunci acte juridice în contul acestuia şi în numele lui. În alţi termeni, contractul său este adesea mixt: mandat şi antrepriză".

Precizăm şi faptul că art. 1.851 alin. (1) C. civ. prevede că „Prin contractul de antrepriză, antreprenorul se obligă ca, pe riscul său, să execute o anumită lucrare, materială ori *intelectuală*, sau *să presteze un anumit serviciu pentru beneficiar*, în schimbul unui preţ".

4. Mandatul cu reprezentare şi mandatul fără reprezentare. Potrivit art. 2.011 C. civ., mandatul este cu sau fără reprezentare. Dacă din împrejurări nu rezultă altfel, mandatarul îl reprezintă pe mandant la încheierea actelor pentru care a fost împuternicit [art. 2.012 alin. (1) C. civ.]. Aşadar, de regulă, mandatarul este reprezentantul mandantului, reprezentarea fiind *de natura* contractului de mandat, dar *nu* de esenţa acestuia.

Puterea de a reprezenta poate rezulta fie *din lege* (de exemplu, autoritatea părintească – art. 502 C. civ.), fie *dintr-un act juridic* (de exemplu, mandatul convenţional conjugal – art. 314 C. civ.) ori *dintr-o hotărâre judecătorească* (de exemplu, mandatul judiciar conjugal – art. 315 C. civ.), după caz[1].

Mandatul este *cu reprezentare* atunci când mandatarul încheie acte juridice *în numele şi pe seama* mandantului. Împuternicirea pentru reprezentare sau, dacă este cazul, înscrisul care o constată se numeşte *procură* [art. 2.012 alin. (2) C. civ.]. Dispoziţiile referitoare la reprezentarea în contracte (art. 1.295 şi urm. C. civ.) se aplică în mod corespunzător şi în materia contractului de mandat.

Mandatul este *fără reprezentare* atunci când mandatarul încheie acte juridice *în nume propriu, dar pe seama mandantului.*

Secţiunea a II-a
Mandatul cu reprezentare

§1. Condiţii de validitate

5. Forma mandatului[2]. Mandatul este, de regulă, un contract *consensual,* care ia naştere prin simplul acord de voinţă al părţilor, fără a fi supus

---

[1] Pentru o analiză aprofundată a aspectelor teoretice şi practice relative la puterea de reprezentare, a se vedea: V. Stoica, *Despre puterea de reprezentare*, în RRDP nr. 2/2019, pp. 27-54; M. Avram, *Nimeni nu vine la Tatăl decât prin Mine: o incursiune în logica autorităţii şi puterii în dreptul privat*, în RRDP nr. 2/2019, pp. 55-68; R. Rizoiu, *Oglinzi paralele: Este puterea de reprezentare o veritabilă putere?*, în RRDP nr. 2/2019, pp. 69-134.

[2] Pentru regulile speciale privind forma mandatului judiciar şi celelalte particularităţi ale reprezentării sau asistării judiciare, a se vedea dispoziţiile din codurile de procedură civilă şi de procedură penală, precum şi Legea nr. 51/1995 pentru organizarea şi exercitarea profesiei de avocat şi Statutul profesiei de avocat.

vreunei forme speciale. Contractul de mandat poate fi încheiat în formă scrisă (autentică sau sub semnătură privată) sau verbală[1] ori în mod tacit[2]. Acceptarea mandatului poate rezulta şi din executarea sa de către mandatar [art. 2.013 alin. (1) C. civ.].

În practică, mandatul este constatat de obicei printr-un înscris numit *procură* sau *împuternicire*[3].

Procura, ca *negotium iuris*, este un *act juridic unilateral* (exprimând voinţa mandantului, oferta de mandat), iar ca *instrumentum probationis* este înscrisul în care se enumeră actele juridice ce urmează să fie îndeplinite de mandatar (procurator) în numele mandantului (procura este semnată numai de către mandant). Părţile redactează un înscris pentru ca terţii să fie în măsură să verifice puterile conferite mandatarului, precum şi limitele în care acesta poate contracta în numele mandantului. În acest sens, potrivit art. 1.302 C. civ., contractantul poate întotdeauna cere mandatarului să facă dovada puterilor încredinţate de mandant şi, dacă reprezentarea este cuprinsă într-un înscris, să îi remită o copie a înscrisului, semnată pentru conformitate.

Evident, părţile pot să încheie şi un contract de mandat, care este un *act juridic bilateral* în care se enumeră puterile mandatarului, drepturile şi obligaţiile părţilor şi care este semnat de ambele părţi. Din punct de vedere

---

Referitor la regulile de procedură civilă, inclusiv reprezentarea (sau asistarea) de către avocat a părţilor în procesul civil, în lumina Legii nr. 51/1995 (şi a Statutului profesiei de avocat), a se vedea: M. Tăbârcă, în *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, vol. I, *op. cit.*, ed. a 2-a, pp. 292-306; G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2016, pp. 147-153.

[1] A se vedea: TS, s. civ., dec. nr. 1841/1971, publicată în *Repertoriu 1969-1975*, p. 141; T. Dâmboviţa, dec. civ. nr. 755/2013; Jud. Sector 1 Bucureşti, sent. civ. nr. 3882/2018, publicate în *Indaco Lege5*.

[2] Mandatul tacit se întâlneşte în practică mai ales în cazul în care între părţi există o comunitate de viaţă sau de interese (de exemplu, între părinţi şi copilul major; între proprietar şi menajeră, în vederea procurării materialelor de curăţenie necesare; între părinţi şi bonă, pentru procurarea produselor necesare copilului).

[3] În practică, în mod frecvent, se foloseşte şi denumirea de „delegaţie" (de exemplu, în cazul reprezentării prin consilier juridic, denumirea fiind utilizată chiar şi în acte normative – bunăoară, art. 19 din Legea nr. 514/2003 privind organizarea şi exercitarea profesiei de consilier juridic). Numai că această denumire poate crea confuzii, întrucât noţiunea de *delegaţie* are în doctrina dreptului civil o altă accepţiune, respectiv mijloc juridic de transmitere a obligaţiilor.

practic, se preferă întocmirea doar a procurii, pentru că aceasta presupune doar manifestarea voinţei mandantului (acesta fiind şi singurul care se deplasează la sediul biroului notarial pentru a-şi exprima consimţământul, atunci când procura este autentică, prezenţa mandatarului nefiind necesară).

Mandatul dat pentru încheierea unui act juridic supus, potrivit legii, unei anumite forme trebuie să respecte acea formă, sub sancţiunea aplicabilă actului însuşi [art. 2.013 alin. (2) teza I C. civ.]. De asemenea, art. 1.301 C. civ. prevede că împuternicirea nu produce efecte decât dacă este dată cu respectarea formelor cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului pe care mandatarul urmează să îl încheie. De exemplu, dacă actul juridic la care participă mandatarul în numele mandantului urmează să fie încheiat în formă solemnă (de regulă, autentică), atunci procura trebuie să fie dată şi ea în aceeaşi formă, deoarece *procura (mandatul) formează un tot indivizibil cu actul în vederea căruia a fost dat*[1] (**regula simetriei formelor**). Astfel, de exemplu, mandatarul împuternicit să înstrăineze sau să dobândească un imobil ori să încheie un contract de donaţie, un contract de ipotecă imobiliară[2] etc. trebuie să înfăţişeze o *procură* (sau un contract de mandat[3])

---

[1] A se vedea: D. Alexandresco, *Principiile...*, *op. cit.*, p. 425; C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 1007.

[2] Potrivit art. 2.378 alin. (2) C. civ., „Ipoteca asupra bunurilor unei persoane juridice poate fi consimţită în virtutea puterilor conferite în urma deliberărilor sau a împuternicirilor întocmite sub semnătură privată, în conformitate cu regulile din actul constitutiv privitoare la reprezentare."

În materia societăţilor, art. 70[1] din Legea nr. 31/1990 prevede că „Actele de dispoziţie asupra bunurilor unei societăţi pot fi încheiate în temeiul puterilor conferite reprezentanţilor legali ai societăţii, după caz, prin lege, actul constitutiv sau hotărârile organelor statutare ale societăţii adoptate în conformitate cu prevederile prezentei legi şi ale actului constitutiv al societăţii, nefiind necesară o procură specială şi în formă autentică în acest scop, chiar dacă actele de dispoziţie trebuie încheiate în formă autentică". Pentru amănunte, a se vedea şi B. Vişinoiu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 2486.

[3] În doctrină (a se vedea D. Chirică, *Condiţiile de validitate, proba şi durata reprezentării convenţionale*, în RRDP nr. 2/2019, pp. 164-165) s-a susţinut că „cerinţele de formă *ad validitatem* în discuţie trebuie să fie îndeplinite în privinţa procurii (actul unilateral de împuternicire a mandatarului de către mandant), nu şi a contractului de mandat (actul bilateral conţinând acordul de voinţe dintre mandant şi mandatar)". Nu împărtăşim un astfel de punct de vedere, întrucât contractul de mandat conţine atât manifestarea de voinţă a mandantului (care îl împuterniceşte pe mandatar să încheie

în formă autentică[1]. Tot astfel, art. 13 din Legea nr. 21/1991 a cetăţeniei române prevede că o cerere de acordare sau, după caz, de redobândire a cetăţeniei române se face personal sau, în cazuri temeinic justificate, prin mandatar cu procură specială şi autentică, fiind însoţită de acte care dovedesc îndeplinirea condiţiilor prevăzute de această lege[2].

---

unul sau mai multe acte juridice pe seama mandantului), cât şi voinţa mandatarului, care acceptă însărcinarea primită. Aşadar, contractul de mandat include atât ceea ce conţine procura, cât şi manifestarea de voinţă expresă a mandatarului. În scopul protecţiei voinţei mandantului, actul de împuternicire care emană de la acesta (procura) sau care cuprinde şi manifestarea sa de voinţă (mandatul) trebuie să îmbrace forma prevăzută de lege.

Nu suntem de acord nici cu susţinerea potrivit căreia contractul de mandat „fixează *doar* raporturile juridice interne dintre mandant şi mandatar" (*idem*, p. 165, nota nr. 34). În realitate, contractul de mandat conţine şi puterile conferite de către mandant mandatarului şi este folosit de către mandatar în raporturile cu terţii pentru a-şi dovedi puterile conferite, la fel ca în cazul procurii. De aceea, art. 2.013 alin. (2) C. civ., care foloseşte termenul „mandat", este redactat în mod corespunzător şi nu trebuie înţeles că s-ar referi doar la procură, ca act juridic unilateral.

[1] A se vedea şi: TS, s. civ., dec. nr. 24/1972, în CD 1972, pp. 102-105; TJ Satu Mare, dec. civ. nr. 118/1971, în RRD nr. 1/1972, p. 152. Cu privire la mandatul verbal dat în vederea reconstituirii dreptului de proprietate asupra terenurilor în temeiul Legii nr. 18/1991, a se vedea C. Roşu (I), M. Nicolae (II), *Valabilitatea mandatului verbal şi a mandatului tacit pentru cererea de stabilire a dreptului de proprietate în temeiul legii fondului funciar*, în Dreptul nr. 1/1999, pp. 19-30.

Vânzarea unui autoturism între persoane fizice se poate face în baza unui mandat (procură) dat sub semnătură privată, întrucât – potrivit părerii dominante în literatura de specialitate şi practicii constante a instanţelor judecătoreşti (a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, 2017, pp. 21-23) – acest contract este un contract *consensual*. Astfel fiind, mandantul, personal, sau reprezentantul său (împuternicit potrivit regulilor prevăzute pentru mandatul judiciar) poate cere prin justiţie constatarea transferării dreptului de proprietate asupra autoturismului în baza contractului de vânzare încheiat prin act sub semnătură privată de către mandatarul împuternicit tot astfel, urmând ca radierea – înmatricularea la organele administrativ-financiare – să se facă în baza hotărârii judecătoreşti definitive.

[2] Pentru alte ipoteze în care este impusă înfăţişarea unei procuri speciale şi autentice, a se vedea, de exemplu: art. 356, 843 şi 930 C. pr. civ.; art. 18 din Legea nr. 26/1990 privind registrul comerţului; art. 250 din Codul de procedură fiscală; art. 48 din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă; art. 330 C. civ.; art. 34 alin. (6) şi art. 73 alin. (2) din Regulamentul privind procedura de constituire, atribuţiile şi funcţionarea comisiilor pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor, a modelului şi modului de atribuire a titlurilor de proprietate, precum şi punerea în posesie a proprietarilor (aprobat prin H.G. nr. 890/2005).

În literatura de specialitate şi în practica judiciară anterioare adoptării noului Cod civil se considera că mandatarul trebuie să fie împuternicit prin procură autentică numai în cazul în care *legea* prevede o asemenea formă pentru validitatea actului juridic ce urmează să fie încheiat prin mandatar, nu însă şi atunci când acest act urmează să fie încheiat în formă autentică *prin voinţa părţilor*, fără ca legea să prevadă o atare cerinţă[1]. O astfel de concluzie ar rezulta şi din prevederile art. 2.013 alin. (2) teza I C. civ., care face referire la ipoteza în care actul juridic este supus, *potrivit legii*, unei anumite forme. Însă, potrivit art. 91 alin. (2) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, „Părţile pot fi reprezentate la autentificare printr-un mandatar cu procură specială autentică, cu excepţiile prevăzute de lege", fără a distinge după cum forma autentică a actului ce urmează a fi încheiat prin mandatar este cerută de lege sau este hotărâtă numai de către părţi.

Regula simetriei formelor nu este aplicabilă atunci când forma este necesară doar pentru opozabilitatea actului faţă de terţi, dacă prin lege nu se prevede altfel [art. 2.013 alin. (2) teza a II-a C. civ.], căci actul este valabil independent de opozabilitatea lui faţă de terţi. De exemplu, încheierea unei promisiuni de vânzare cu privire la un imobil (pentru care nu este necesară forma autentică) este perfect valabilă dacă mandatarul a fost împuternicit printr-o procură constatată printr-un înscris sub semnătură privată, neavând importanţă faptul că pentru notarea în cartea funciară mandatarul trebuie să îşi probeze calitatea prin procură autentică[2].

Când mandatul este un contract consensual, consimţământul părţilor poate fi dat şi în mod *expres*, dar şi în mod *tacit*. Mandatul tacit rezultă din

---

[1] A se vedea TS, s. civ., dec. nr. 1841/1971, mai sus citată. A se vedea şi: Mazeaud, *op. cit.*, vol. II, p. 61; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 292, şi decizia din 5 ianuarie 1973 a Casaţiei franceze acolo citate; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, Ed. Lumina Lex, Bucureşti, 1997, p. 257.

[2] Potrivit art. 40 alin. (7) din Regulamentul de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară din 9 iulie 2014, aprobat prin Ordinul nr. 700/2014 al directorului general al Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, „Cererea de înscriere poate fi depusă de titularul dreptului sau de persoana interesată în efectuarea înscrierii, personal sau prin *mandatar general sau special care îşi dovedeşte calitatea prin procură autentică* sau împuternicire a reprezentantului persoanei juridice, de avocatul împuternicit, de notarul public, personal sau prin delegat notarial, de executorul judecătoresc, precum şi de persoana fizică sau juridică care a întocmit documentaţia cadastrală".

acele împrejurări de fapt care fac neîndoielnică intenţia părţilor. Oferta de mandat special[1], în orice caz, trebuie să fie expresă. În schimb, acceptarea ofertei de mandat poate fi tacită, *inclusiv în cazul mandatului special sau autentic*, rezultând din executarea lui din partea mandatarului[2].

Art. 2.014 C. civ. consacră un *caz special de acceptare tacită*. Astfel, în absenţa unui refuz neîntârziat, mandatul se consideră acceptat dacă priveşte actele a căror încheiere intră în exercitarea profesiei mandatarului ori pentru care acesta şi-a oferit serviciile fie în mod public, fie direct mandantului. În aplicarea acestor dispoziţii legale se va ţine seama, între altele, de prevederile legale, de practicile statornicite între părţi şi de uzanţe. Textul se aplică în cazul acelor profesionişti care îşi oferă serviciile fie printr-o ofertă publică de a contracta, fie printr-o ofertă adresată direct mandantului[3]. Un exemplu în acest sens poate fi *expediţionarul*.

---

[1] A se vedea *infra*, nr. 9.

[2] Acceptarea tacită rezultă, de regulă, „din executarea de către mandatar a însărcinării" (CSJ, s. civ., dec. nr. 335/1991, în Dreptul nr. 1/1992, p. 106). Mandatul tacit trebuie probat, neputând fi prezumat. A se vedea şi Jud. Craiova, sent. civ. nr. 13940/2016, publicată în *Indaco Lege5*.

[3] În doctrină (a se vedea D. Chirică, *Condiţiile de validitate, proba şi durata reprezentării convenţionale*, în RRDP nr. 2/2019, p. 162 nota nr. 27) s-a susţinut că „în ipoteza refuzului neîntârziat al persoanei care şi-ar fi oferit serviciile «direct mandantului», nu avem de a face cu o acceptare tacită, aşa cum, în mod eronat, prevede textul de lege analizat, deoarece, în acest caz, dacă mandatarul şi-a oferit serviciile unei anumite persoane, atunci avem de a face cu o ofertă din partea sa şi o acceptare din partea destinatarului ofertei, astfel încât nu mai poate fi vorba despre nicio acceptare tacită din partea ofertantului (mandatarului)".

Apreciem că textul de lege (inspirat din art. 395 din Codul elveţian al obligaţiilor şi din art. 1.637 C. civ. român din 1940) este foarte bine redactat. Lăsând la o parte faptul că denumirea marginală a unui text de lege nu are caracter normativ (ci doar orientativ), mecanismul pe care art. 2.014 C. civ. îl are în vedere este următorul: să presupunem că o societate trimite către 1.000 de avocaţi din Bucureşti oferta sa de a se ocupa de încheierea unor contracte de asigurare de răspundere profesională în condiţii avantajoase (caz în care serviciile se oferă direct mandantului); în termen de 24 h, societatea de intermediere primeşte acordul de la 800 de avocaţi. Cu toate acestea, legiuitorul consideră că nu se va încheia în mod automat contractul de mandat pentru că mandatarul – chiar dacă a făcut o ofertă directă şi a fost acceptată de către mandant – poate să refuze însărcinarea (de exemplu, din cauza volumului foarte mare de activitate şi a insuficienţei personalului). Aşadar, este nevoie de o confirmare, care în acest caz are un caracter tacit (în

5 bis. Mandatul tacit nu trebuie să fie confundat cu ***mandatul aparent.*** În acest din urmă caz – deşi lipseşte voinţa mandantului de a fi reprezentat (mandatarul a depăşit împuternicirea sau mandatul a încetat anterior ori nici n-a existat în realitate) – terţii contractează cu credinţa scuzabilă şi legitimă (deci fără vreo culpă, dar nu neapărat aflaţi într-o eroare comună şi invincibilă) că mandatarul aparent are puteri de reprezentare; după cum s-a spus, „credinţa legitimă valorează titlu"[1].

În noul Cod civil, mandatul aparent este reglementat de dispoziţiile art. 1.309 alin. (2). Astfel, după ce, potrivit art. 1.309 alin. (1), „Contractul încheiat de persoana care acţionează în calitate de reprezentant [mandatarul, n.n.], însă fără a avea împuternicire sau cu depăşirea puterilor conferite, nu produce efecte între reprezentat [mandant, n.n.] şi terţ", în alin. (2) se prevede că dacă însă, prin comportamentul său, mandantul l-a determinat pe terţul contractant să creadă în mod rezonabil că mandatarul are puterea de a-l reprezenta şi că acţionează în limita puterilor conferite, mandantul nu se poate prevala faţă de terţul contractant de lipsa puterii de a reprezenta.

În lumina dispoziţiilor art. 1.309 alin. (2) C. civ., reprezentarea aparentă presupune îndeplinirea *cumulativă* a două condiţii: i) eroarea legitimă a terţului [care implică buna-credinţă a acestuia, bună-credinţă ce se prezumă potrivit regulilor generale – art. 14 alin. (2) C. civ.]; ii) comportamentul imputabil al celui reprezentat, „care a dat naştere sau a întreţinut eroarea terţului cu privire la puterea de reprezentare."[2]

Mandatul aparent produce efecte ca şi cum mandatarul aparent ar fi avut puteri de reprezentare; *aşa cum există mandat fără reprezentare, se recunoaşte şi reprezentarea fără mandat.* În consecinţă, terţul contractant de bună-credinţă poate acţiona (dar nu este obligat în acest sens) împotriva mandantului în baza actului încheiat cu mandatarul aparent, caz în care va fi obligat să execute şi obligaţiile asumate (de exemplu, când cere predarea bunului vândut prin intermediul mandatarului aparent, va fi obligat să

---

sensul că nu este necesar ca mandatarul să comunice în mod expres că a acceptat însărcinarea) şi se deduce din faptul că mandatarul nu a comunicat de îndată refuzul său, ceea ce l-a făcut pe mandant să tragă concluzia că mandatul (însărcinarea) a fost acceptat(ă). În lipsa unui refuz neîntârziat, contractul de mandat se consideră încheiat, iar eventuala răspundere va fi una contractuală.

[1] Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 305.

[2] I.F. Popa, *Ipoteza falsus procurator*, în RRDP nr. 2/2019, pp. 211-217.

plătească prețul). În schimb, persoana reprezentată fără voia ei poate acționa împotriva terțului numai dacă a ratificat actul încheiat de mandatarul aparent, caz în care mandatul aparent se transformă cu efect retroactiv (de la data încheierii actului) într-un mandat cu reprezentare de drept comun.

În lipsa ratificării, mandatarul aparent răspunde față de cel reprezentat (cu care nu are raporturi contractuale) *pe teren delictual*. Răspunderea mandatarului aparent poate fi angajată și față de terțul contractant, dar numai *extracontractual (delictual)*, deoarece nu a contractat în nume propriu. În ambele situații mandatarul aparent poate fi obligat la *daune-interese* pentru acoperirea integrală a prejudiciului cauzat.

Prin reglementarea mandatului aparent legiuitorul a urmărit să protejeze terții de bună-credință[1]. Sunt numeroase situațiile în care practica judiciară a apreciat că sunt îndeplinite condițiile mandatului aparent[2]: în cazul revocării mandatului care nu a fost adusă la cunoștință terților, indiferent dacă mandantul a fost ori nu în culpă (dar nici complet străin de aparența creată); în ipoteza în care o persoană care tratează cu un agent de asigurări, cu care mai încheiase anterior contracte, poate să creadă, în mod legitim, că acesta este mandatarul asigurătorului[3]; în cazul în care mandatarul deține însemnele societății[4]; atunci când o persoană tratează cu un agent imobiliar crezându-l

[1] Potrivit lui Pierre Voirin (citat de Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 306), „teoria aparenței nu este un colac de salvare pentru uzul neglijenților și al ameților, ci o protecție rezervată victimelor unei credințe legitime".

[2] A se vedea și Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 306.

[3] Cass. civ. 1, 25 octombrie 1977, *ibidem*.

[4] Într-o speță (Jud. Sector 6 București, sent. civ. nr. 4986/2019, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reținut că, „anterior prestării serviciilor de către reclamantă, pârâta a avut încheiat contract de prestări servicii cu o societate care aparținea aceluiași administrator, iar acesta din urmă a luat decizia comercială de a continua activitatea sub egida unei noi societăți, fiind încheiate noi contracte cu toți clienții, că între administratorii părților există o relație de amiciție, iar contractul a fost semnat de o persoană care avea ștampila societății, astfel că, în mod rezonabil, la data semnării contractului, reclamanta a crezut că persoana care semnează contractul din partea pârâtei are puterea de a o reprezenta și că acționează în limita puterilor conferite". S-a mai reținut că „pârâta are responsabilitatea organizării propriei activități și de a se asigura că ștampila societății nu este utilizată de orice angajat al acesteia" și s-a conchis că, față de prevederile art. 1.309 alin. (2) C. civ., pârâta nu se poate prevala față de reclamantă de lipsa puterii de a reprezenta a semnatarului contractului. A se vedea și Jud. Sector 2 București, sent. civ. nr. 11665/2018, publicată în *Indaco Lege5*.

mandatarul proprietarului[1]; în cazul în care a fost semnată o promisiune de vânzare ce poartă asupra unui imobil aparţinând unei societăţi nu de către preşedintele societăţii (care putea angaja legal societatea), ci de către fiul său, care avea calitatea de director, fără dreptul de a încheia un astfel de act[2]; atunci când a expirat mandatul administratorului unei societăţi pe acţiuni, fără a exista un act de numire a unui nou administrator şi o acceptare expresă din partea acestuia, el deţine prerogativele reprezentării atât timp cât încetarea funcţiei nu a fost publicată în conformitate cu legea[3]; în

---

[1] Cass. civ. 3, 25 mai 2005, citată de Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 306.

[2] Cass. com., 29 martie 1966, *ibidem.*

După cum s-a spus (Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 308), există mandat aparent „atunci când circumstanţele – natura actului, profesiile intermediarului şi ale terţului, utilizarea unei hârtii de corespondenţă sau a unei ştampile cu numele pretinsului mandant, obiceiul de a acţiona în numele acestuia, urgenţa, greşeala mandantului – îl autorizează pe cel care s-a înşelat să nu verifice întinderea şi existenţa puterilor intermediarului".

Pentru o prezentare detaliată a ipotezelor de circumstanţe ale aparenţei şi de comportament imputabil falsului reprezentat, a se vedea şi I.F. Popa, *Ipoteza falsus procurator*, *op. cit.*, pp. 214-217, precum şi jurisprudenţa română şi străină citată.

[3] ICCJ, dec. nr. 24 din 6 noiembrie 2017, pronunţată ca urmare a promovării unui *recurs în interesul legii*, şi publicată în M. Of. nr. 153 din 19 februarie 2018. În considerentele acestei decizii s-a reţinut:

„48. În raporturile cu terţii, societatea este angajată prin actele organelor sale, chiar dacă ele depăşesc limitele puterilor prevăzute de lege. În condiţiile lipsei unui mandat ori atunci când limitele acestuia sunt depăşite, terţii de bună-credinţă sunt ocrotiţi, devenind aplicabilă teoria mandatului aparent, astfel că, deşi mandatul a încetat (prin expirarea termenului), lipsa publicităţii poate avea ca efect neluarea în seamă a încetării sale de către terţi, împrejurare de natură a face ca toate actele încheiate de administrator să fie considerate valabile din punct de vedere juridic şi să angajeze societatea.

49. În sensul aceleiaşi concluzii vin şi dispoziţiile art. 1.309 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, care, ca regulă, prevăd că între reprezentat şi terţ nu produce efecte contractul încheiat de persoana care acţionează în calitate de reprezentant, însă fără a avea împuternicire sau cu depăşirea puterilor conferite.

50. Cu toate acestea, potrivit alin. (2) al aceluiaşi articol, «dacă, însă, prin comportamentul său, reprezentatul l-a determinat pe terţul contractant să creadă în mod rezonabil că reprezentantul are puterea de a-l reprezenta şi că acţionează în limita puterilor conferite, reprezentatul nu se poate prevala faţă de terţul contractant de lipsa puterii de a reprezenta».

51. Aplicate situaţiilor relevate de hotărârile judecătoreşti anexate memoriilor de recurs în interesul legii, dispoziţiile citate anterior sunt pe deplin incidente, căci man-

cazul reprezentării îndelungate a unei persoane juridice la încheierea unor acte juridice[1].

6. Dovada mandatului. Întrucât acceptarea mandatului poate fi dovedită (indiferent de valoare şi chiar dacă, sub sancţiunea nulităţii, procura trebuie să fie autentică) prin executarea lui de către mandatar [art. 2.013 alin. (1) teza a II-a C. civ.], problema se pune mai ales în legătură cu oferta de mandat şi cu acceptarea mandatului neexecutat.

Dacă mandatul este expres şi legea specială nu prevede altfel, dovada se face după regulile dreptului comun, atât între părţi, cât şi de către terţul care contractează cu mandatarul[2] (nu şi de *alţi terţi*, pentru care mandatul este *un*

---

dantul (societatea), prin comportamentul său – constând în omisiunea, ulterior încetării mandatului, de a numi un nou administrator sau de a reînvesti în funcţie pe cel anterior, în condiţiile de validitate cerute de lege şi de publicitate, necesare pentru a fi opuse terţilor – îl determină pe terţ să creadă în mod rezonabil – în lipsa publicării încetării funcţiei de administrare, în condiţiile art. 54 alin. (2) din Legea nr. 31/1990 – că mandatarul (administratorul) are puterea de a-l reprezenta".

[1] Într-o speţă (a se vedea Jud. Marghita, sent. civ. nr. 1653/2019, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reţinut că sunt aplicabile prevederile art. 1.309 alin. (2) C. civ., luându-se în considerare faptul că pârâta (Asociaţia Composesoratul S.) a adoptat o conduită care îndreptăţeau terţii să considere că cel care a reprezentat-o (chemat în garanţie în proces) este reprezentantul său. Astfel, chematul în garanţie a realizat diverse acte de conservare şi administrare a patrimoniului pârâtei, fără ca pârâta să manifeste vreo opoziţie. De asemenea, chematul în garanţie a efectuat personal sau a supravegheat realizarea mai multor lucrări de întreţinere a păşunilor (acţiuni de combatere a buruienilor şi a vegetaţiei lemnoase şi administrarea de îngrăşăminte, naturale sau chimice) în perioada cât a fost preşedinte, respectiv 2007-2018. Mai mult, pârâta l-a împuternicit pe chematul în garanţie să efectueze operaţiuni bancare, aspect ce rezultă din faptul că acesta deţinea specimen de semnătură cu privire la conturile pârâtei. Totodată, pârâta l-a desemnat pe chematul în garanţie să fie persoana de legătură în relaţiile cu diverse instituţii, autorităţi sau agenţii ale statului (era cel care formula cererile de acordare a subvenţiei pentru păşunile şi pădurile pârâtei către Agenţia de Plăţi şi Intervenţie în Agricultură). Având în vedere aceste aspecte, instanţa a reţinut că terţii care au încheiat contracte cu pârâta prin intermediul chematului în garanţie s-au bazat pe o aparenţă legitimă creată de comportamentul pârâtei. A se vedea şi Jud. Sânnicolaul Mare, sent. civ. nr. 860/2018, publicată în *Indaco Lege5*.

[2] În scopul dovedirii mandatului, procura se reţine de casierul unităţii plătitoare, dacă mandatul este special (*procuratio unicus rei* – a se vedea *infra*, nr. 9), iar dacă este general, originalul procurii se restituie, reţinându-se o copie certificată de casier şi mandatar

simplu fapt juridic, putând fi dovedit prin orice mijloc de probă), deoarece validitatea contractului pe care îl încheie depinde de existenţa mandatului, formând un tot unitar cu acesta.

Prin urmare, dacă actul în vederea căruia s-a dat mandatul expres are o valoare mai mare de 250 lei sau cerinţa formei scrise este prevăzută de lege indiferent de valoare (de exemplu, contractul de depozit obişnuit – art. 2.104 C. civ.), dovada se va face prin înscris [art. 309 alin. (2) teza I C. pr. civ.][1]. Cu toate acestea, se poate face dovada cu martori, contra unui profesionist, a oricărui act juridic, indiferent de valoarea lui, dacă a fost făcut de acesta în exerciţiul activităţii sale profesionale, în afară de cazul în care legea specială cere probă scrisă[2] [art. 309 alin. (2) teza a II-a C. pr. civ.]. Tot astfel, potrivit art. 309 alin. (4) C. pr. civ. proba contractului poate fi făcută şi cu martori în următoarele situaţii: 1. partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-şi întocmi un înscris pentru dovedirea actului juridic; 2. există un început de dovadă scrisă, potrivit prevederilor art. 310[3]; 3. partea a pierdut înscrisul doveditor din pricina unui caz fortuit

---

(art. 22 din Regulamentul operaţiilor de casă ale unităţilor, aprobat prin Decretul Consiliului de Stat nr. 209/1976).

Precizăm că, deşi terţul tratează cu mandatarul, încheie actul juridic cu mandantul şi este necesar ca, mai înainte de a încheia actul juridic, să verifice puterile mandatarului. Tocmai de aceea art. 1.302 C. civ. prevede că terţul-contractant poate întotdeauna cere mandatarului să facă dovada puterilor încredinţate de mandant şi, dacă reprezentarea este cuprinsă într-un înscris, să îi remită o copie a înscrisului, semnată pentru conformitate.

[1] A se vedea Cas. I, dec. nr. 11/1897, în *C. civ. adnotat*, p. 9, nr. 21. Deşi mandatul este un contract consensual, el este îngrădit în privinţa probei la existenţa unui înscris, atunci când actul pe care trebuie să-l încheie mandatarul este şi el supus aceleiaşi îngrădiri. T. Capitalei, s. civ., dec. nr. 1201/1955, în LP nr. 6/1955, pp. 680-681. A se vedea şi D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1969, pp. 99-100. Cerinţa dovezii scrise vizează numai existenţa mandatului (procurii). Întinderea împuternicirii poate fi dovedită liber, inclusiv prin prezumţii. Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 294.

[2] De exemplu, contractul de asigurare [art. 2.200 alin. (1) teza I C. civ.].

[3] Potrivit art. 310 C. pr. civ., „(1) Se socoteşte început de dovadă scrisă orice scriere, chiar nesemnată şi nedatată, care provine de la o persoană căreia acea scriere i se opune ori de la cel al cărui succesor în drepturi este acea persoană, dacă scrierea face credibil faptul pretins. (2) Constituie început de dovadă scrisă şi înscrisul, chiar nesemnat de persoana căreia acesta i se opune, dacă a fost întocmit în faţa unui funcţionar competent care atestă că declaraţiile cuprinse în înscris sunt conforme celor făcute de acea persoană.

sau de forţă majoră; 4. părţile convin, fie şi tacit, să folosească această probă, însă numai privitor la drepturile de care ele pot să dispună; 5. actul juridic este atacat pentru fraudă, eroare, dol, violenţă ori este lovit de nulitate absolută pentru cauză ilicită sau imorală, după caz; 6. se cere lămurirea clauzelor actului juridic[1].

Recunoaşterea părţii (mărturisirea judiciară) (art. 348-349 C. pr. civ.) face inutilă administrarea altor probe, întrucât mărturisirea judiciară face deplină dovadă împotriva aceluia care a făcut-o, fie personal, fie prin mandatar cu procură specială[2].

Precizăm însă că formalitatea prevăzută de art. 275 C. pr. civ. („bun şi aprobat pentru...") nu trebuie să fie îndeplinită, întrucât mandatul nu are ca obiect plata unei sume de bani sau o cantitate de bunuri fungibile (ci încheierea de acte juridice); iar dacă mandatul este cu titlu oneros, deci un contract sinalagmatic, regula multiplului exemplar nu se impune în privinţa procurii, care nu constată „un contract sinalagmatic" (art. 274 C. pr. civ.), ci constată numai oferta de mandat[3].

În privinţa *dovezii mandatului tacit*, deoarece atât oferta, cât şi acceptarea mandatului tacit poate rezulta din împrejurări de fapt care fac neîndoielnică intenţia părţilor, dovada acestor fapte se poate face – atât de către părţi, cât şi de terţul care contractează cu mandatarul sau de alţi terţi – prin *orice mijloc de probă admis de lege*, indiferent de valoarea actului încheiat sau care urmează să fie încheiat de către mandatar[4]. Cerinţa dovezii scrise ar

---

(3) Începutul de dovadă scrisă poate face dovada între părţi numai dacă este completat prin alte mijloace de probă, inclusiv prin proba cu martori ori prin prezumţii".

[1] Pentru amănunte, a se vedea: M. Fodor, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2016, vol. I, pp. 966-978; G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, ed. a 3-a, revizuită şi adăugită, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2016, pp. 471-475.

[2] În privinţa mărturisirii extrajudiciare, art. 350 C. pr. civ. dispune: „(1) Mărturisirea făcută în afara procesului este un fapt supus aprecierii judecătorului, potrivit regulilor generale de probaţiune. (2) Mărturisirea extrajudiciară verbală nu poate fi invocată în cazurile în care proba cu martori nu este admisă".

[3] A se vedea Mazeaud, *op. cit.*, p. 1119, nr. 1394. Pentru regulile de dovadă a mandatului, a se vedea şi A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 377-379.

[4] A se vedea, în acest sens: dec. nr. 15, nr. 20, nr. 23-28, nr. 31-34, nr. 38-39, nr. 41, publicate în *C. civ. adnotat*, pp. 9-11; D. Chirică, *Condiţiile de validitate, proba şi durata reprezentării convenţionale*, *op. cit.*, p. 169.

contraveni noţiunii de „mandat tacit", căci mandatul scris este, prin definiţie, expres; or, mandatul poate fi şi tacit (de exemplu, primirea de către o persoană a buteliei de aragaz în vederea reîncărcării la unitatea specializată)[1]. Prin urmare, în ipoteza mandatului tacit, Codul civil derogă de la regula simetriei formelor; mandatul poate fi tacit, în schimb pentru actul ce se încheie de către mandatar cu terţul, *ad probationem* se cere forma scrisă.

Dacă existenţa mandatului a fost dovedită, conţinutul şi întinderea împuternicirii se stabilesc prin interpretarea clauzelor contractuale, orice dovadă în acest scop fiind admisă potrivit dreptului comun, însă interpretarea trebuie să fie *restrictivă* (*infra*, nr. 9 – art. 2.016 C. civ).

Dacă încheierea contractului de mandat nu poate fi dovedită, raporturile dintre părţi urmează a fi soluţionate potrivit regulilor gestiunii de afaceri sau îmbogăţirii fără justă cauză[2].

7. Capacitatea părţilor. Potrivit art. 1.298 C. civ., în cazul reprezentării convenţionale, atât mandantul, cât şi mandatarul trebuie să aibă capacitatea de a încheia actul pentru care reprezentarea a fost dată[3].

Aşadar, capacitatea părţilor se apreciază în funcţie de natura actului juridic care urmează să fie încheiat prin mandatar (acte de conservare, de administrare, de dispoziţie).

De asemenea, analiza condiţiilor privind capacitatea părţilor se realizează atât cu privire la valabila încheiere a contractului de mandat, cât şi cu privire la valabila încheiere a actului juridic ce urmează să se încheie prin intermediul mandatarului. *Capacitatea cerută de lege trebuie să existe la data încheierii fiecăruia dintre aceste acte juridice (contractul de mandat şi contractul proiectat)*. De exemplu, dacă mandatarul are capacitate deplină de exerciţiu la data încheierii contractului de mandat, acest contract este perfect valabil, dar dacă până în momentul în care se pune problema să vândă casa mandantului este pus sub interdicţie, contractul de vânzare nu poate fi încheiat în mod valabil. Tot astfel, dacă în momentul în care se încheie contractul de mandat în vederea vânzării unui autoturism mandantul

---

[1] A se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 335/1991, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 62-64.

[2] A se vedea *infra*, nr. 21.

[3] Textul de lege se referă numai la capacitatea de exerciţiu (a se vedea şi I. Popa, *Contractul de mandat*, în RRDP nr. 5/2016, p. 155), nu şi la capacitatea de folosinţă.

nu are capacitate deplină de exercițiu, contractul de vânzare încheiat este lovit de nulitate relativă, chiar dacă până la data vânzării autoturismului mandantul dobândise capacitate deplină de exercițiu[1].

8. Probleme specifice privind consimțământul

8.1. Viciile de consimțământ. Potrivit art. 1.299 C. civ., contractul încheiat prin mijlocirea mandatarului este anulabil atunci când consimțământul mandatarului este viciat. Dacă însă viciul de consimțământ privește elemente stabilite de mandant, contractul este anulabil numai dacă voința acestuia din urmă a fost viciată.

Prima teză a textului de lege are în vedere realitatea potrivit căreia cel care negociază (tratează în fapt) cu terțul este mandatarul și de aceea viciile de consimțământ (de exemplu, eroarea, dolul, violența) se apreciază în raport cu mandatarul. De exemplu, acesta din urmă poate fi indus în eroare cu privire la faptul că o casă pe care a cumpărat-o pentru mandant este din lemn, iar nu din cărămidă.

Cea de-a doua teză a textului are în vedere, de exemplu, ipoteza în care anterior încheierii contractului de vânzare mandantul a vizionat casa și i s-a spus că este confecționată din cărămidă (sau așa era descrisă în cadrul ofertei publicate pe internet sau în cuprinsul unei reviste de specialitate). Dacă mandatarul este împuternicit să cumpere acea casă, pe care mandantul o cunoaște, viciul de consimțământ (eroare sau dol, după caz) va fi apreciat în persoana mandantului, neavând importanță faptul că mandatarul a realizat faptul că acea casă este confecționată din lemn, iar nu din cărămidă[2]. În cazul dolului, mandantul va putea solicita nu numai *anularea* contractului de vânzare, ci și obligarea terțului vânzător la plata de daune-interese, dacă nu preferă menținerea contractului și reducerea prestației sale cu valoarea daunelor-interese la care ar fi îndreptățit (art. 1.257 C. civ.).

---

[1] A se vedea și D. Chirică, *Condițiile de validitate, proba și durata reprezentării convenționale*, în RRDP nr. 2/2019, p. 157.

[2] Mandatarul care a realizat că imobilul-construcție este din lemn și nu l-a informat pe mandant poate fi obligat la plata de daune-interese pentru neexecutarea corespunzătoare a obligațiilor care îi incumbă în temeiul contractului de mandat, dacă sunt îndeplinite condițiile răspunderii.

8.2. Buna sau reaua-credinţă a părţilor. Potrivit art. 1.300 C. civ., afară de cazul în care sunt relevante pentru elementele stabilite de mandant, buna sau reaua-credinţă, cunoaşterea sau necunoaşterea unei anumite împrejurări se apreciază în persoana mandatarului. De exemplu, dacă X îl împuterniceşte pe Y să îi cumpere un cal ce face parte din herghelia de care se îngrijeşte A, buna-credinţă (necunoaşterea faptului că acel cal nu se afla în proprietatea, ci doar în detenţiunea lui A) se va aprecia în persoana lui Y (a mandatarului). Dacă Y a fost de bună-credinţă, X poate deveni proprietar al bunului, în temeiul art. 937 C. civ.

Mandantul de rea-credinţă nu poate invoca niciodată buna-credinţă a mandatarului [art. 1.300 alin. (2) C. civ.]. De exemplu, dacă X cunoştea faptul că acel cal nu îi aparţine lui A nu va putea invoca în favoarea sa prevederile art. 937 C. civ., chiar dacă mandatarul Y a crezut că A este proprietarul calului.

8.3. Conflictul de interese. După cum am arătat în cele ce precedă, mandatul este un *contract de încredere*, cu un caracter *intuitu personae*. Mandatarul trebuie să facă tot posibilul pentru a proteja interesele mandantului, vorbindu-se, în acest sens, de o *obligaţie de loialitate* a mandatarului faţă de mandant.

Potrivit art. 1.303 C. civ., contractul încheiat de un mandatar aflat în conflict de interese cu mandantul poate fi anulat la cererea mandantului atunci când conflictul era cunoscut sau trebuia să fie cunoscut de terţul contractant la data încheierii contractului. Textul are în vedere, de exemplu, acele situaţii în care terţul contractant se află în relaţii de rudenie (de exemplu, este copil, părinte, frate etc.), de familie (de pildă, este soţ sau afin), de concubinaj sau de afaceri (de exemplu, este asociat într-o societate) cu mandatarul şi există o puternică îndoială cu privire la faptul că mandatarul ar face tot posibilul pentru a apăra interesele mandantului (de exemplu, să obţină un preţ cât mai mare pentru bunul pe care îl vinde în numele şi pe seama mandantului). De menţionat faptul că *numai mandantul poate cere anularea contractului*, iar acţiunea în anulare poate fi admisă dacă terţul contractant a fost de rea-credinţă (a cunoscut sau trebuia să cunoască, la data încheierii contractului, conflictul de interese dintre mandant şi mandatar). Nu va fi anulabil contractul atunci când mandantul a

stabilit termenii contractului astfel încât conflictul de interese să fie exclus (de exemplu, l-a împuternicit pe mandatar să vândă bunul celui care va fi de acord să plătească un anumit preţ fix).

8.4. Contractul cu sine însuşi şi dubla reprezentare (autocontractul)[1]*. Mandatul în interes comun.* Potrivit art. 1.304 alin. (1) C. civ., contractul încheiat de mandatar cu sine însuşi, în nume propriu, este anulabil numai la cererea mandantului, cu excepţia cazului în care mandatarul a fost împuternicit în mod expres în acest sens sau cuprinsul contractului a fost determinat în asemenea mod încât să excludă posibilitatea unui conflict de interese. Alin. (2) dispune că „Dispoziţiile alin. (1) se aplică şi în cazul dublei reprezentări".

În cazul în care mandatarul încheie contractul care formează obiectul mandatului cu sine însuşi (*contractul cu sine însuşi* – de exemplu, mandantul îl împuterniceşte pe mandatar să încheie un contract de depozit *remunerat*, iar deponent este tocmai mandatarul, care va „negocia" cu sine însuşi termenii contractului de depozit şi, în special, remuneraţia cuvenită mandantului-depozitar) sau cu o terţă persoană pe care tot el o reprezintă (*dubla reprezentare* – de exemplu, unul dintre mandanţi îl împuterniceşte pe mandatar să îi găsească un deponent care să depoziteze în silozurile sale cereale contra unei remuneraţii, iar celălalt mandant îl împuterniceşte pe acelaşi mandatar să îi găsească un depozitar care să deţină silozuri adecvate în care se pot depozita cereale), există pericolul neglijării intereselor mandantului (în cazul contractului cu sine însuşi) sau al unuia dintre mandanţi (în cazul dublei reprezentări).

Bineînţeles, un asemenea pericol nu există dacă mandantul, respectiv mandanţii, *fiind în cunoştinţă de cauză*, convin să dea împuternicire mandatarului în acest sens (de exemplu, mandatarul nu are rolul de a negocia clauzele contractului proiectat, ci doar de a-l semna) ori atunci când clauzele contractului sunt astfel precizate încât este exclusă vătămarea intereselor

[1] Contractul cu sine însuşi şi dubla reprezentare sunt cunoscute în literatura de specialitate sub denumirea comună de „autocontract", întrucât contractul este încheiat „pentru două părţi diferite de voinţa unei singure persoane, care acţionează într-o dublă calitate". A se vedea D. Cosma, *Teoria generală a actului juridic civil*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1969, p. 83.

mandantului sau mandanților, după caz (de exemplu, contractul proiectat este integral redactat de către mandant, mandatarul trebuind să găsească un contractant care să accepte în integralitate termenii contractului)[1].

În scopul prevenirii pericolului vătămării intereselor mandantului, art. 226 alin. (1) din Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995 (aprobat prin Ordinul ministrului justiției nr. 2333/C/2013[2]) prevede: „În cazul în care se autentifică o procură pentru încheierea unui contract de vânzare, iar cumpărătorul sau soțul acestuia are el însuși calitatea de mandatar al vânzătorului, notarul public va cere părților să înscrie în cuprinsul procurii toate clauzele contractului, inclusiv prețul". Îndeplinirea acestor cerințe în cazul actului cu sine însuși poate fi verificată și cu ocazia încheierii contractului de vânzare în formă autentică, deoarece „procurile folosite la autentificarea actelor rămân la dosar în original sau în copie legalizată" [art. 226 alin. (5) din Regulament]. Deși aceste texte vizează numai contractul cu sine însuși, notarul le poate avea în vedere și în cazul dublei reprezentări.

În cazul încheierii contractului cu sine însuși sau în cazul dublei reprezentări, contractul încheiat este *anulabil* la cererea mandantului (în cazul contractului cu sine însuși)[3] sau a unuia dintre mandanți (în cazul dublei

[1] A se vedea, de exemplu: Jud. Brașov, sent. civ. nr. 7521/2018; T. Vaslui, dec. civ. nr. 28/2018; Jud. Fălticeni, sent. civ. nr. 823/2014, toate publicate în *Indaco Lege5*. Într-o speță, cererea de anulare a contractului de vânzare a fost respinsă, instanța reținând că reclamanta (mandant) l-a împuternicit pe pârât (mandatar) să vândă „cui va crede de cuviință, *inclusiv sieși*", reclamanta cunoscând de la întocmirea procurii că imobilul o să fie vândut chiar pârâtului-mandatar, ceea ce exclude incidența vreunui eventual conflict de interese (Jud. Constanța, sent. civ. nr. 10523/2015, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] Publicat în M. Of. nr. 479 din 1 august 2013 și modificat de mai multe ori.

[3] Pentru anularea, în temeiul art. 1.304 C. civ., a unui contract de creditare încheiat între o societate, reprezentată de mandatar, și mandatar, în calitate de împrumutător, a se vedea Jud. Sector 2 București, sent. civ. nr. 2555/2017, publicată în *Indaco Lege5*. A se vedea și TMB, s. a III-a civ., sent. nr. 673/2016, confirmată prin dec. civ. nr. 974/2016 a CAB, s. a IV-a civ. (anularea unui contract de dare în plată având ca obiect terenuri, încheiat între societatea-debitoare, reprezentată de mandatar, și mandatar, în calitate de creditor), precum și TMB, s. a VI-a civ., sent. civ. nr. 3778/2016 (anularea unui contract de cesiune de creanță încheiat între societatea cedentă, reprezentată de mandatar, și mandatar, în calitate de cesionar), publicate în *Indaco Lege5*.

reprezentări)[1]. Sancţiunea nulităţii relative este expres prevăzută de noul Cod civil (art. 1.304). Sub imperiul Codului civil de la 1864 opinia majoritară era în sensul că „mandantul poate cere anularea actului pentru *dol prin reticenţă* sau, mai larg, pentru *violarea de către mandatar a obligaţiei de loialitate faţă de mandant*"[2].

Contractul cu sine însuşi şi dubla reprezentare nu trebuie să fie confundate cu *mandatul în interes comun* (*procuratio in rem suam*). În acest caz nu se pune problema nulităţii relative, întrucât mandatarul contractează cu un terţ pe care nu-l reprezintă, numai că – alături de mandant – este şi el cointeresat în încheierea actului care formează obiectul mandatului (de exemplu, este şi el coproprietar al bunului care urmează să fie vândut sau – fiind creditorul mandantului – urmează să îşi satisfacă propria creanţă din preţul obţinut în urma vânzării bunului).

Precizăm că mandatul în interes comun nu se confundă cu *mandatul remunerat*; în primul caz, mandatarul este cointeresat *în încheierea actului care formează obiectul mandatului*, în timp ce, în cel de-al doilea caz, interesul lui rezidă *în contractul de mandat* care îl îndreptăţeşte la plata remuneraţiei, chiar dacă actul juridic în vederea căruia a fost conferit mandatul nu a putut fi încheiat, fără culpa mandatarului (art. 2.027 C. civ.).

9. Obiectul şi întinderea mandatului. Obiectul obligaţiei mandatarului (prestaţia la care se angajează mandatarul) trebuie să fie, potrivit

---

[1] Pentru o regulă specială de interdicţie (incapacitate de a cumpăra) în materia contractului de vânzare, a se vedea art. 1.654 alin. (1) lit. a) C. civ., potrivit căruia „Sunt incapabili de a cumpăra, direct sau prin persoane interpuse, chiar şi prin licitaţie publică: a) mandatarii, pentru bunurile pe care sunt însărcinaţi să le vândă; excepţia prevăzută la art. 1.304 alin. (1) rămâne aplicabilă". Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, 2017, pp. 35-37.

[2] Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. II, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2007, p. 230. A se vedea şi: Mazeaud, *op. cit.*, p. 1118, nr. 1393; A. Bénabent, *op. cit.*, p. 383, nr. 652; D. Cosma, *op. cit.*, pp. 83-86; J. Manoliu, Şt. Răuschi, *op. cit.*, p. 7. În sensul validităţii actului cu sine însuşi şi a actului încheiat prin dublă reprezentare, a se vedea T.R. Popescu, P. Anca, *Teoria generală a obligaţiilor*, Ed. Ştiinţifică, Bucureşti, 1968, pp. 76. A se vedea şi: A. Pop, Gh. Beleiu, *Drept civil. Teoria generală a dreptului civil*, Universitatea din Bucureşti, 1980, pp. 342-343; D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, *op. cit.*, 1997, pp. 261-262.

regulilor generale (art. 1.226-1.227 C. civ.), determinat sau determinabil, licit şi posibil.

În toate cazurile, mandatul poate avea ca *principal obiect* numai încheierea de *acte juridice* de către mandatar (contracte sau acte unilaterale, cum ar fi denunţarea locaţiunii fără termen, acceptarea sau renunţarea la o moştenire etc.), actele materiale putând avea numai caracter accesoriu (de exemplu, verificarea bunului – de pildă, autoturism – care urmează să fie cumpărat, preluarea bunului mobil care urmează să fie vândut etc.)[1], iar actele juridice *cu caracter strict personal* (de exemplu, testamentul) nu pot fi făcute prin mandatar. Caracterul determinat sau determinabil, posibil şi licit al obiectului obligaţiei vizează, în principal, obiectul derivat al contractului de mandat, afectând – potrivit dreptului comun – validitatea lui (de exemplu, mandatul este nul dacă actul ce urmează să fie încheiat – permis de lege – are ca obiect bunuri scoase din circuitul civil).

În ceea ce priveşte întinderea, mandatul poate fi *special* sau *general*. Mandatul este *special* când se dă pentru *o singură* operaţiune juridică (*procuratio unicus rei*) sau pentru *anumite* operaţiuni *determinate*, şi *general*, când mandatarul primeşte împuternicirea de a se ocupa de orice afacere a mandantului (*procuratio omnium bonorum*).

Mandatul general îl autorizează pe mandatar să efectueze *numai acte de conservare şi de administrare* [art. 2.016 alin. (1) C. civ.][2].

Pentru a încheia acte de înstrăinare (de exemplu, vânzare, schimb, întreţinere, rentă viageră, donaţie etc.) sau grevare cu sarcini reale (de exemplu,

---

[1] „Primirea buteliei de aragaz cu scopul reîncărcării" a fost corect calificată mandat (CSJ, s. civ., dec. nr. 335/1991, *cit. supra*) dacă primitorul urma să contracteze cu prestatorul de asemenea servicii, „lucrarea" (încărcarea buteliei) nefiind executată de el; în acest din urmă caz ar fi fost vorba de un contract de antrepriză. A se vedea şi D. Chirică, *Drept civil. Contracte speciale*, *op. cit.*, 1997, p. 246.

[2] O procură generală de administrare nu îl autorizează pe mandatar să încheie un contract de închiriere pentru o durată de 50 de ani, în condiţiile în care, în lumina art. 1.784 alin. (3) C. civ., rezultă că contractul de închiriere încheiat pe o perioadă mai mare de 5 ani reprezintă act de dispoziţie (TMB, s. a III-a, dec. civ. nr. 2261/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

ipotecă[1]), tranzacţii[2] ori compromisuri (convenţii prin care părţile convin ca un litigiu intervenit între ele să fie soluţionat pe cale arbitrajului[3]), pentru a se putea obliga prin cambii[4] sau bilete la ordin[5] ori pentru a intenta acţiuni

[1] Potrivit art. 2.378 C. civ. relativ la ipoteca imobiliară convenţională, „(1) Contractul de ipotecă se încheie în formă autentică de către notarul public, sub sancţiunea nulităţii absolute. (2) Ipoteca asupra bunurilor unei persoane juridice poate fi consimţită în virtutea puterilor conferite în urma deliberărilor sau a împuternicirilor întocmite sub semnătură privată, în conformitate cu regulile din actul constitutiv privitoare la reprezentare".

[2] A se vedea şi: CSJ, s. civ., dec. nr. 415/1992, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, p. 245; CSJ, s. com., dec. nr. 17/1998, în Dreptul nr. 9/1998, pp. 141-142.

Jurisconsultul (consilierul juridic) nu poate tranzacţiona decât pe baza unei „delegaţii" (procuri) speciale (TS, s. civ., dec. nr. 813/1956, în CD 1956, vol. II, p. 326). Instanţa nu poate lua act de tranzacţia intervenită între părţi pe baza procurii generale de reprezentare în justiţie dată de reclamantă; în acest scop este nevoie de o procură specială (TS, s. civ., dec. nr. 566/1989, în Dreptul nr. 1-2/1990, p. 139). În schimb, avocatul nu are nevoie de o procură specială pentru *prezentarea tranzacţiei* semnate de partea pe care o reprezintă şi pentru a cere pronunţarea unei hotărâri de expedient – Cas. II, dec. nr. 4/1925, în *C. civ. adnotat*, vol. IV, p. 158. În acest din urmă caz însă, în ipoteza în care contractul trebuie să fie încheiat în formă autentică cerută *ad validitatem*, actul prezentat de avocat şi semnat de parte trebuie să fie autentificat (de exemplu, de un notar public).

[3] Potrivit art. 551 C. pr. civ., „(1) Prin compromis părţile convin ca un litigiu intervenit între ele să fie soluţionat pe calea arbitrajului, arătându-se, sub sancţiunea nulităţii, obiectul litigiului şi numele arbitrilor sau modalitatea de desemnare a acestora în cazul arbitrajului ad-hoc. În cazul arbitrajului instituţionalizat, dacă părţile nu au ales arbitrii şi nici nu au stabilit modalitatea de desemnare a acestora, aceasta se va face potrivit regulilor de procedură ale respectivei instituţii arbitrale. (2) Compromisul se poate încheia chiar dacă litigiul intervenit între părţi este deja pe rolul unei alte instanţe". După cum s-a spus [M. Nicolae, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, vol. II, *op. cit.*, p. 142], „spre deosebire de clauza compromisorie, care priveşte un litigiu viitor, nenăscut încă, dar posibil, compromisul presupune un litigiu actual, deja născut".

[4] *Cambia* este un titlu de credit şi este definită în doctrină ca fiind „un înscris prin care o persoană, denumită trăgător sau emitent, dă dispoziţie altei persoane, numită tras, să plătească la scadenţă o sumă de bani unei a treia persoane, numită beneficiar, sau la ordinul acesteia" (St. Cărpenaru, *Tratat de drept comercial român*, ed. a 4-a, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2014, p. 630).

[5] *Biletul la ordin* este un alt titlu de credit şi este definit în doctrină ca fiind „un înscris prin care o persoană, numită emitent sau subscriitor, se obligă să plătească o

în justiţie[1], precum şi pentru a încheia *orice alte acte de dispoziţie* (de exemplu, participarea la o licitaţie în numele şi pe seama mandantului[2], ridicarea unei sume de bani depuse în avans pentru achiziţionarea unui autoturism[3], încheierea unor acte procedurale de dispoziţie[4]), *mandatarul*

---

sumă de bani la scadenţă unei alte persoane, numită beneficiar, sau la ordinul acesteia" (*idem*, p. 674).

Cambia şi biletul la ordin sunt reglementate de Legea nr. 58/1934 asupra cambiei şi biletului la ordin.

[1] Pentru intentarea unei acţiuni în justiţie mandatarul trebuie să fie împuternicit în mod expres, întrucât mandantul se expune *cel puţin* riscului de a suporta cheltuielile de judecată.

Potrivit art. 85 C. pr. civ., „(1) Împuternicirea de a reprezenta o persoană fizică dată mandatarului care nu are calitatea de avocat se dovedeşte prin înscris autentic. (2) În cazurile prevăzute la alin. (1), dreptul de reprezentare mai poate fi dat şi prin declaraţie verbală, făcută în instanţă şi consemnată în încheierea de şedinţă, cu arătarea limitelor şi a duratei reprezentării. (3) Împuternicirea de a reprezenta o persoană fizică sau persoană juridică dată unui avocat ori consilier juridic se dovedeşte prin înscris, potrivit legilor de organizare şi exercitare a profesiei", iar art. 86 dispune că „Mandatarul cu procură generală poate să reprezinte în judecată pe mandant, numai dacă acest drept i-a fost dat anume. Dacă cel care a dat procură generală nu are domiciliu şi nici reşedinţă în ţară sau dacă procura este dată unui prepus, dreptul de reprezentare în judecată se presupune dat".

[2] A se vedea Cas. II, dec. nr. 286/1903, în *C. civ. adnotat*, p. 13, nr. 2.

[3] „Încasarea unei sume de bani nu poate fi apreciată ca un act de administrare obişnuit şi de aceea oferta de mandat nu poate fi presupusă. În absenţa dovezii unui mandat special care să permită eliberarea banilor altei persoane decât celei cu care a încheiat contractul, societatea pârâtă a săvârşit o faptă ilicită, cauzatoare de prejudicii în patrimoniul recurentului-reclamant" (C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec. nr. 4259/2000, în PR nr. 1, 2003, pp. 136-139).

[4] Potrivit art. 81 alin. (1) C. pr. civ., „Renunţarea la judecată sau la dreptul dedus judecăţii, achiesarea la hotărârea pronunţată, încheierea unei tranzacţii, precum şi orice alte acte procedurale de dispoziţie nu se pot face de reprezentant decât în baza unui mandat special ori cu încuviinţarea prealabilă a instanţei sau a autorităţii administrative competente".

În practică s-a decis că pentru renunţarea la un drept dedus judecăţii, fiind un act de dispoziţie, mandatarul trebuie să prezinte o procură specială (TS, s. civ., dec. nr. 1396/1978, în RRD nr. 3/1979, p. 60; *idem*, dec. nr. 2080/1978, în RRD nr. 5/1979, p. 54; CSJ, s. com., dec. nr. 17/1998, în *Jurisprudenţa CSJ 1998*, pp. 242-243). De asemenea, avocatul apelanţilor-pârâţi nu putea să renunţe la unul dintre motivele de apel doar pe baza „delegaţiei" avocaţiale de reprezentare, deoarece în temeiul acesteia se pot face doar acte procedurale pentru conservarea drepturilor părţii din proces, iar nu şi acte

trebuie să fie împuternicit în mod expres [art. 2.016 alin. (2) C. civ.]. Specializarea nu trebuie însă dusă la extrem, mandatul va fi cu suficienţă special dacă va indica natura operaţiunii juridice şi obiectul ei[1].

Indiferent dacă mandatul este general sau special, acesta se întinde şi asupra tuturor actelor necesare executării lui, chiar dacă nu sunt precizate în mod expres [art. 2.016 alin. (3) C. civ.]. De exemplu, mandatul dat pentru vânzarea unui apartament se întinde şi asupra altor acte, cum ar fi plata impozitelor aferente la zi, obţinerea unui certificat fiscal, obţinerea adeverinţei de la asociaţia de proprietari din care să rezulte inexistenţa datoriilor etc., iar după încheierea contractului de vânzare, încasarea preţului numerar, predarea titlurilor şi a documentelor privitoare la proprietatea bunului, predarea bunului cumpărătorului etc.[2].

În toate cazurile, mandatarul nu poate să depăşească limitele stabilite prin mandat [art. 2.017 alin. (1) C. civ.]. Fie că mandatul este special sau general, mandatarul trebuie să se încadreze în limitele împuternicirii primite. De exemplu, mandatul special dat pentru vânzarea unor bunuri nu poate servi pentru vânzarea altora. Iar mandatul general circumscris la anumite acte de administrare nu îndreptăţeşte la săvârşirea altora. Mai mult decât atât, mandatul dat pentru un act patrimonial mai grav nu îl îndreptăţeşte pe mandatar să încheie şi un alt act mai puţin grav. De exemplu, dacă mandatarul a fost împuternicit să cumpere o casă în numele şi pe seama mandantului, nu poate ca – în temeiul aceleaşi împuterniciri –, după cumpărarea casei, să încheie un contract de locaţiune sau de comodat cu privire la acea casă.

---

de dispoziţie (a se vedea C. Ap. Suceava, s. civ., dec. nr. 830/2001, în Dreptul nr. 3/2002, p. 153). Tot astfel, acceptarea succesiunii se poate face numai printr-un mandatar împuternicit special (TS, col. civ., dec. nr. 778/1962, în CD 1962, p. 162). Renunţarea la o moştenire, fiind un act de dispoziţie şi solemn, se poate face şi prin mandatar cu procură specială autentică, mandatul formând un tot indivizibil cu actul în vederea căruia a fost dat.

[1] C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 1008; Cas. I, dec. nr. 28/1903, în *C. civ. adnotat*, p. 13, nr. 1.

[2] Pentru o analiză detaliată cu privire la actele care intră sub incidenţa art. 2.016 alin. (3) C. civ., a se vedea A.A. Moise, *Câteva probleme ridicate de contractul de mandat în aplicarea noului Cod civil*, în lucrarea „5 ani de Cod civil. Perspectiva notarială", Ed. Monitorul Oficial, Bucureşti, 2016, pp. 14-24.

10. Durata mandatului. Potrivit art. 2.015 C. civ., dacă părţile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat încetează în 3 ani de la încheierea lui. Acest text – care conţine o *normă supletivă* – are drept scop evitarea acelor situaţii în care o procură a fost dată cu mai mulţi ani în urmă şi nu este sigur dacă mandatul mai fiinţează sau, dimpotrivă, acesta a încetat în oricare dintre modurile prevăzute de lege. De exemplu, mandantul l-a împuternicit pe mandatar să efectueze operaţiuni bancare în scopul efectuării unor plăţi ale mandantului (situaţii relativ frecvente în practică, mandant fiind, de regulă, o persoană în vârstă, iar mandatar o rudă, un afin, un vecin etc.).

Evident, părţile pot să stipuleze un termen mai mare de 3 ani, *dar acest lucru trebuie menţionat în mod expres*. De exemplu, mandantul urmează să plece într-o misiune în străinătate (de pildă, în Australia) pentru o perioadă de 4 ani şi nu intenţionează să revină în ţară în acest interval de timp. Pentru aceasta poate da o procură unui mandatar, pentru ca acesta să efectueze anumite plăţi în numele şi pe seama mandantului (de pildă, plata impozitelor aferente bunurilor aflate în proprietatea mandantului) şi/sau să încheie alte acte juridice a căror valabilitate expiră în cadrul intervalului de timp de 4 ani (de exemplu, încheierea unui contract de asigurare obligatorie a unui apartament ori încheierea unui contract de antrepriză pentru revizia periodică obligatorie a centralei termice).

Amintim şi prevederile art. 142 din Legea nr. 71/2011, potrivit cărora contractele de mandat încheiate înainte de intrarea în vigoare a Codului civil, pentru care părţile nu au prevăzut un termen, *rămân supuse legii în vigoare la data încheierii lor*. Aceasta înseamnă că în privinţa acestor contracte de mandat nu se aplică termenul de 3 ani.

§2. Efectele contractului de mandat

11. Două categorii de efecte. Întrucât mandatarul este reprezentantul mandantului, contractul de mandat produce efecte **(A)** nu numai între părţi (mandant şi mandatar), dar şi **(B)** în privinţa terţului cu care se încheie actul juridic ce formează obiectul mandatului. Pentru alţi terţi, mandatul este o *res inter alios acta*.

A. Efecte între părţi

I. ***Obligaţiile mandatarului.*** Principalele obligaţii ale mandatarului sunt: **a)** obligaţia de a executa mandatul; **b)** obligaţia de a da socoteală;

c) obligaţii rezultând din substituirea făcută de mandatar. Le vom examina pe rând, după care vom înfăţişa problemele care se pun în cazul *pluralităţii de mandatari*.

12. Obligaţia de a executa mandatul. Principala obligaţie a mandatarului este aceea *de a executa mandatul, adică de a încheia unul sau mai multe acte juridice în numele şi pe seama mandantului* (art. 2.009 C. civ.). Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a acestei obligaţii face ca mandatarul să fie răspunzător nu numai pentru intenţie, dar şi pentru culpă, fie culpa gravă, fie cea simplă (neglijenţă sau imprudenţă) – art. 1.547 coroborat cu art. 16 C. civ.

Precizăm că prin executarea mandatului nu trebuie înţeleasă neapărat încheierea actului proiectat (de exemplu, vânzarea bunului). Dacă mandatarul, cu toate diligenţele depuse, nu poate încheia actul juridic în condiţiile împuternicirii primite, răspunderea lui nu va fi angajată.

De cele mai multe ori, obligaţia mandatarului este una *de mijloace* (de prudenţă şi diligenţă). În aceste cazuri, mandantul trebuie să dovedească erorile comise de mandatar în executarea mandatului.

Uneori, obligaţia mandatarului este una *de rezultat*: acceptarea sau renunţarea la o moştenire deschisă; depunerea unei acţiuni în justiţie; efectuarea unei plăţi unui antreprenor la termen; semnarea unui contract, fără negocierea clauzelor acestuia etc. În aceste cazuri, neîncheierea actului face să se prezume culpa mandatarului[1].

În sfârşit, există şi situaţii în care obligaţia mandatarului este *mixtă*. De exemplu, avocatul are obligaţia de a face tot posibilul pentru a câştiga procesul clientului său (ceea ce conturează elementele *obligaţiei de mijloace*), dar introducerea unei căi de atac în termen este o *obligaţie de rezultat*[2].

Diligenţa cerută mandatarului în îndeplinirea mandatului, inclusiv păstrarea sumelor de bani sau a altor bunuri primite de la sau pentru mandant[3],

---

[1] Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 297.

[2] L Pop. I.F. Popa, S.I. Vidu, *Curs de drept civil. Obligaţiile,* Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2015, pp. 18-20. Pentru delimitarea între obligaţiile de rezultat şi cele de mijloace, a se vedea şi art. 1.481 C. civ.

[3] TJ Hunedoara a angajat răspunderea mandatarului pentru dispariţia sumelor ce i-au fost încredinţate de mandant, întrucât s-a dovedit neglijenţa sa în păstrarea banilor (dec. civ. nr. 157/1981, în RRD nr. 11/1981, p. 48). Dar mandantul poate acţiona şi împotriva

va fi apreciată cu mai puţină rigurozitate dacă mandatul este cu titlu gratuit. În acest caz, mandatarul este obligat să îl îndeplinească cu diligenţa pe care o manifestă în propriile sale afaceri, deci culpa mandatarului se apreciază ***în concret*** (*culpa levis in concreto*). Dacă mandatul este cu titlu oneros, mandatarul este ţinut să execute mandatul cu diligenţa unui bun proprietar, ceea ce înseamnă că răspunderea lui se va aprecia după ***tipul abstract*** (*culpa levis in abstracto*) ***al unui bun proprietar*** (*bonus pater familias*) [art. 2.018 alin. (1) C. civ.].

Mandatarul este obligat să îl înştiinţeze pe mandant despre împrejurările care au apărut ulterior încheierii mandatului şi care pot determina *revocarea sau modificarea acestuia* [art. 2.018 alin. (2) C. civ.]. Această obligaţie derivă tot din *obligaţia de loialitate* a mandatarului în raport cu mandantul, obligaţie care incumbă mandatarului pe toată durata derulării contractului de mandat. De exemplu, mandatarul trebuie să îl informeze pe mandant cu privire la ivirea unui conflict de interese între mandant şi mandatar şi care îl poate determina pe mandant să revoce mandatul. Tot astfel, înştiinţarea poate viza anumite constatări necunoscute mandantului în momentul încheierii contractului de mandat (de pildă, mandatarul află că o casă pe care mandantul dorea să o cumpere prin intermediul său se află într-o zonă inundabilă sau nu este suficient de solidă) ori cu privire la apariţia unei reglementări care ar putea să-l determine pe mandant să-şi reconsidere poziţia (de pildă, ca urmare a unui act ce urmează a fi adoptat de consiliul local, mandantul să renunţe la cumpărarea unui teren pe care nu mai poate construi un bloc de locuinţe cu un regim de înălţime de P+8, ci doar de P+2; sau terenul urmează să fie expropriat pentru construirea unui pasaj, iar edificarea unui bloc de locuinţe nu mai este posibilă). De asemenea, foarte importante pot fi informaţiile pe care mandatarul le obţine cu privire la situaţia unei societăţi şi care l-ar putea determina pe mandant să nu mai cumpere acţiuni la acea societate. În toate aceste cazuri, mandatarul are

---

terţului care a sustras lucrul de la mandatar „deoarece, prin faptul că a dat mandat, nu se poate zice că s-a desesizat de dreptul său de proprietate" (Cas. I, dec. nr. 154/1887, în *C. civ. adnotat,* p. 20, nr. 1). Pentru răspunderea mandatarului din cauza culpei sale, în ceea ce priveşte păstrarea bunului primit de la mandant, a se vedea şi CSJ, s. civ., dec. nr. 335/1991, *cit. supra* („mandatarul, acceptând să primească buteliile de aragaz cu scopul reîncărcării, la rugămintea mandanţilor, cu sau fără vreo compensaţie, este obligat să răspundă când, din cauza culpei sale, au dispărut buteliile").

obligaţia de înştiinţare a mandantului, chiar dacă revocarea sau modificarea mandatului ar avea ca efect pierderea sau diminuarea remuneraţiei mandatarului.

În ipoteza în care culpa mandatarului este stabilită, măsura răspunderii lui va fi dată – în ambele ipoteze – de paguba (care trebuie acoperită *integral*) suferită de mandant din cauza neexecutării sau executării necorespunzătoare a obligaţiei asumate[1]. În lipsa unei convenţii contrare, mandatarul care şi-a îndeplinit mandatul nu răspunde faţă de mandant cu privire la executarea obligaţiilor asumate de persoanele cu care a contractat, cu excepţia cazului în care insolvabilitatea lor i-a fost sau ar fi trebuit să îi fi fost cunoscută la data încheierii contractului cu acele persoane [art. 2.021 C. civ.]. Norma este *supletivă*, ceea ce înseamnă că mandatarul îşi poate asuma obligaţia de a garanta că terţul îşi va executa obligaţiile asumate, ipoteză în care mandatarul va răspunde faţă de mandant ca *fideiusor*.

Potrivit art. 2.017 C. civ. mandatarul nu poate să depăşească limitele stabilite prin mandat[2]. Cu toate acestea, el se poate abate de la instrucţiunile primite, dacă îi este imposibil să îl înştiinţeze în prealabil pe mandant[3] şi se

---

[1] „Dacă neexecutarea mandatului n-a adus nicio daună mandantului, mandatarul nu va răspunde. De exemplu, mandatarul a neglijat de a urmări nişte debitori ai mandantului, însă aceşti debitori erau insolvabili" (D. Alexandresco, *Explicaţiunea...*, tomul IX, *op. cit.*, p. 584).

[2] Într-o speţă (a se vedea Jud. Constanţa, sent. civ. nr. 15505/2016, publicată în *Indaco Lege5*), mandatarilor li s-a remis suma de 20.000 euro pentru a găsi o locuinţă corespunzătoare pentru mandanţi şi pentru a plăti un acont, urmând ca, la revenirea în ţară, mandanţii să încheie contractul de vânzare şi să plătească restul de preţ; cu depăşirea limitelor mandatului, mandatarii au încheiat un contract de vânzare în nume propriu, motiv pentru care au fost obligaţi să restituie suma primită împreună cu dobânda legală calculată de la data încheierii contractului de vânzare (data întrebuinţării sumei de către mandatari în folosul lor).

[3] Într-o speţă (a se vedea Jud. Braşov, sent. civ. nr. 953/2016, definitivă prin dec. civ. nr. 953/2016 a T. Braşov, ambele publicate în *Indaco Lege5*), reclamanţii-mandanţi „şi-au dat acordul vânzării terenurilor la preţul de 11.400 euro, iar mandatara a înstrăinat terenurile proprietatea reclamanţilor la suma de 7.600 euro. Instanţa a considerat că nu pot fi avute în vedere apărările pârâtei în sensul că reclamanţii au consimţit ca preţul de vânzare al terenurilor să fie stabilit de către mandatară, întrucât în procuri s-a prevăzut în mod expres faptul că mandatara va înstrăina terenurile *«doar pe baza confirmării scrise a valorii finale a tranzacţiei, cu acordul scris prin e-mail al proprietarului»*.

poate prezuma că acesta ar fi aprobat abaterea dacă ar fi cunoscut împrejurările ce o justifică. În acest caz, mandatarul este obligat să îl înştiinţeze de îndată pe mandant cu privire la schimbările aduse executării mandatului. De exemplu, mandatarul este împuternicit să vândă anumite animale ale mandantului; din cauza interdicţiei vânzării animalelor într-o anumită localitate (măsura necunoscută părţilor la încheierea contractului), decide să efectueze cheltuieli suplimentare pentru asigurarea hranei şi pazei animalelor şi deplasarea lor într-o altă localitate unde puteau fi vândute. Pentru a se aprecia dacă abaterea mandatarului de la instrucţiunile primite corespunde intereselor mandantului, trebuie să se ia în considerare uzanţele din domeniul respectiv, modul în care mandatarul sau mandantul a procedat în situaţii similare, alternativele pe care le avea mandatarul, precum şi orice altă împrejurare relevantă. În orice caz, textul trebuie să fie interpretat într-un asemenea mod încât un mandatar să fie încurajat să aibă iniţiativă în a se abate de la instrucţiunile primite, pentru ca interesele mandantului – care, prin ipoteză, nu poate fi consultat – să fie cât mai bine protejate.

Precizăm că, dacă bunul deţinut în baza mandatului piere *fortuit*, mandatarul nu răspunde, chiar dacă l-ar fi putut salva sacrificând un bun propriu, întrucât art. 2.150 C. civ. (din materia comodatului)[1] nu este aplicabil în materia mandatului.

Aşadar, în lipsa dovezii care să ateste confirmarea în scris a reclamanţilor de înstrăinare a terenurilor la preţul de 7.600 euro, în cauză sunt aplicabile dispoziţiile art. 2.017 alin. (1) din Codul civil, respectiv mandatara a depăşit limitele stabilite prin cele două contracte de mandat, nefiind aplicabile dispoziţiile art. 2.017 alin. (2), întrucât pârâta nu s-a aflat în imposibilitatea de a-i înştiinţa în prealabil pe reclamanţi de preţul final al tranzacţiei, iar înştiinţarea trebuia şi putea să fie făcută cu uşurinţă prin e-mail.

Având în vedere că pârâta, prin depăşirea limitelor stabilite prin cele două procuri, a cauzat reclamanţilor un prejudiciu de 3.800 euro, reprezentând diferenţa dintre preţul convenit de 11.400 euro şi preţul declarat în tranzacţie de 7.600 euro, în temeiul art. 2.019 alin. (1) din Codul civil (mandatarul trebuie să dea socoteală mandantului) coroborat cu 1.350 alin. (2), potrivit căruia, atunci când, fără justificare, nu îşi îndeplineşte această îndatorire, ea este răspunzătoare de prejudiciul cauzat celeilalte părţi şi este obligată să repare acest prejudiciu, în condiţiile legii, instanţa a obligat pârâta să plătească reclamanţilor suma de 16.720 lei (echivalentul sumei de 3.800 euro), reprezentând prejudiciul cauzat prin depăşirea limitelor mandatului acordat".

[1] Potrivit art. 2.150 C. civ., „Comodatarul răspunde pentru pieirea bunului împrumutat când aceasta este cauzată de forţa majoră pe care comodatarul l-ar fi putut feri

13. Obligaţia de a da socoteală. Orice mandatar este ţinut să dea socoteală despre gestiunea sa şi să remită mandantului tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale – bunuri sau documente, primite de la mandantul însuşi sau de la terţi – în acest din urmă caz, chiar dacă ceea ce a primit (de exemplu, sumele de bani încasate) nu ar fi fost datorat mandantului [art. 2.019 alin. (1) C. civ.], *deoarece terţul păgubit va cere, dacă este cazul, restituirea plăţii nedatorate de la mandant*[1].

Art. 2.019 alin. (2) C. civ. dispune că în perioada în care bunurile primite cu ocazia executării mandatului de la mandant ori în numele lui se află în deţinerea mandatarului, acesta este *obligat să le conserve* (să le păstreze în condiţii corespunzătoare, să asigure paza bunurilor, să asigure hrana animalelor etc.).

Potrivit art. 2.024 alin. (1) C. civ., mandatarul va exercita drepturile mandantului faţă de terţi, dacă bunurile primite pentru mandant prezintă semne de deteriorare sau au ajuns cu întârziere. De exemplu, dacă mandantul este cumpărătorul unor bunuri, mandatarul are obligaţia să verifice starea bunului, iar dacă în urma verificării se constată existenţa unor vicii aparente, mandatarul trebuie să îl informeze pe vânzător despre acestea fără

întrebuinţând un bun propriu *sau când, neputând salva decât unul dintre cele două bunuri, l-a preferat pe al său*". Pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. III, 2018, pp. 102-103.

[1] În practică, s-a decis că acţiunea prin care se solicită obligarea unei persoane de a plăti suma de bani cu care s-a îmbogăţit fără justă cauză nu este admisibilă dacă reclamantul are posibilitatea de a exercita o acţiune izvorând dintr-un contract de mandat pe care l-a încheiat cu pârâtul (a se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 3374/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 313-315).

Cu referire la obligaţia de a da socoteală, în jurisprudenţa Curţii Constituţionale (a se vedea dec. nr. 1210/2010, nr. 913/2010, nr. 611/2010 şi nr. 1371/2011) s-a reţinut că „Obligaţia mandatarului de a remite mandantului tot ceea ce ar fi primit în puterea mandatului, chiar când ceea ce ar fi primit nu s-ar fi cuvenit acestuia din urmă, este justificată de faptul că actele juridice pe care mandatarul le-a încheiat produc efecte direct între terţi şi mandantul în numele căruia au fost încheiate acele acte, iar nu între mandatar şi terţi. Dacă terţul doreşte restituirea unei sume sau a unui bun, el va acţiona direct pe mandant, care va trebui să restituie ce a obţinut necuvenit. Mandatarul, nefiind parte contractantă, nu are nicio obligaţie în acest sens". Aceste considerente îşi păstrează valabilitatea şi după intrarea în vigoare a noului Cod civil.

întârziere [art. 1.690 alin. (2) şi (3) C. civ.][1]. Mandatarul poate uza şi de prevederile art. 1.691 C. civ., având calitatea să se adreseze preşedintelui judecătoriei de la locul predării bunului pentru desemnarea unui expert care să constate starea bunurilor[2].

În caz de urgenţă, mandatarul poate proceda la vânzarea bunurilor *cu diligenţa unui bun proprietar* [art. 2.024 alin. (2) C. civ.], indiferent dacă mandatul este cu titlu oneros ori cu titlu gratuit (de exemplu, bunurile cumpărate de mandant sunt legume sau fructe perisabile – roşii, ardei, căpşuni, struguri etc. – care au sosit cu întârziere, iar transportul până la magazinele mandantului le-ar afecta în mod decisiv – mandatarul le poate vinde chiar şi la un preţ mai mic pentru a evita deteriorarea totală a acestora). Standardul impus mandatarului este unul mai ridicat, chiar dacă mandatul este neremunerat, pentru ca el să fie mobilizat să ia toate măsurile în vederea diminuării pierderilor generate de vânzarea bunurilor destinate mandantului.

Cu privire la toate măsurile luate în împrejurările menţionate mai sus, mandatarul trebuie să îl anunţe *de îndată* pe mandant [art. 2.024 alin. (3) C. civ.].

Mandatarul datorează dobânzi pentru sumele întrebuinţate în folosul său *începând din ziua întrebuinţării*[3], iar pentru cele cu care a rămas dator, *din ziua în care a fost pus în întârziere*[4] [art. 2.020 C. civ.]. Dobânzile la care face referire textul de lege sunt *dobânzi legale penalizatoare*, calculate conform O.G. nr. 13/2011[5].

Întrucât dreptul la acţiune al mandantului pentru predarea sumelor de bani sau a altor bunuri primite de mandatar de la terţi în cursul executării

---

[1] Prevederile art. 1.690 alin. (3) C. civ. sunt aplicabile şi atunci când bunurile predate mandatarului formează obiectul unui contract de locaţiune (de exemplu, este vorba de un utilaj), în temeiul art. 1.790 alin. (2) C. civ.

[2] Pentru amănunte privind aplicarea dispoziţiilor art. 1.690-1.691 C. civ., a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. I, 2017, pp. 132-134.

[3] Se consideră (D. Alexandresco, *Explicaţiunea...*, tomul IX, *op. cit.*, p. 590) că întrebuinţarea sumelor de către mandatar în folosul său „constituie un dol sau cel puţin o culpă gravă din partea lui".

[4] Mandatarul poate fi pus în întârziere fie printr-o notificare scrisă prin care mandantul îi solicită executarea obligaţiei, fie prin cererea de chemare în judecată [art. 1.522 alin. (1) C. civ.].

[5] TMB, s. a IV-a civ., sent. nr. 1504/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

mandatului nu se poate naşte de la data încheierii contractului de mandat (*contra non valentem agere non currit praescriptio*), prescripţia începe să curgă de la data încetării contractului, fie prin executarea lui[1], fie prin alte moduri de încetare a raporturilor dintre părţi (cum ar fi şi expirarea termenului suspensiv prevăzut în contract)[2].

În legătură cu începerea curgerii termenului de prescripţie de la data executării contractului, se pune problema stabilirii acestui moment, mai ales în cazul sumelor de bani ridicate de la o instituţie bancară în baza unei „clauze de împuternicire"[3]. Este unanim admis în literatura de specialitate şi în practica judiciară că *o asemenea clauză reprezintă un mandat* sau, mai exact, *o procură specială* (act unilateral) care are la bază raporturile de mandat între părţi, o împuternicire dată de către titularul contului beneficiarului clauzei, acesta din urmă având obligaţia să dea socoteală mandantului (iar, în caz de moarte, moştenitorilor săi), inclusiv să remită sumele de bani ridicate şi neîntrebuinţate în interesul acestuia, dacă raporturile de mandat dintre ei nu sunt dublate de alte raporturi juridice (donaţie, plata unei datorii etc.). Astfel fiind, se pune întrebarea referitoare la momentul începerii curgerii termenului de prescripţie a acţiunii având ca obiect predarea sumelor de bani ridicate de la unitatea bancară. Dreptul la acţiune al mandantului împotriva mandatarului pentru reclamarea sumelor cuvenite lui în temeiul contractului de mandat se prescrie în termenul general de prescripţie de 3 ani (art. 2.517 C. civ.), care începe să curgă de la data când păgubitul (mandantul-titular de cont) a cunoscut sau trebuia să cunoască paguba ce i-a fost pricinuită de mandatar prin ridicarea sumelor de bani şi nerespectarea obligaţiei de a da socoteală (art. 2.528 C. civ.)[4].

---

[1] De exemplu, de la data când mandatarul a vândut garnitura de mobilă (TJ Hunedoara, dec. nr. 50/1986, în RRD nr. 1/1987, p. 60) sau de la data la care mandatarul a vândut terenul aflat în coproprietatea sa şi a mandanţilor (ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 602/2016, publicată pe *www.scj.ro*).

[2] Data de la care începe să curgă termenul de prescripţie extinctivă într-o acţiune în restituirea bunurilor deţinute în baza unui contract de mandat nu este data naşterii raportului de drept, ci data refuzului mandatarului de a restitui bunurile mobile la cererea mandantului (C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 2339/1999, în *Culegere de practică judiciară în materie civilă 1999*, pp. 60-61).

[3] Pentru amănunte privind clauza de împuternicire, a se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. III, 2018, pp. 65-70.

[4] Pentru amănunte în legătură cu motivarea acestei soluţii, a se vedea Gh. Beleiu, Notă (*explicativă*) la dec. civ. nr. 206/1987 a TJ Constanţa, în RRD nr. 2/1988,

În sfârşit, precizăm că problema prescripţiei, la care ne-am referit în rândurile de mai sus, vizează, evident, numai acţiunea personală a mandantului (derivată din contractul de mandat), iar nu acţiunea reală în revendicare intentată de mandant în calitate de proprietar (de exemplu, pentru restituirea bunului individual determinat nevândut de mandatar sau pentru predarea bunului cumpărat de acesta în numele şi pe seama mandantului), guvernată de regulile specifice acestei acţiuni reale[1].

14. Obligaţii rezultând din substituirea făcută de mandatar. În principiu, mandatarul trebuie să execute ***personal*** însărcinarea primită, deoarece contractul de mandat este încheiat *intuitu personae*, având la bază *încrederea* mandantului în mandatar.

Prin excepţie, mandatul poate fi executat de o altă persoană în *două situaţii*:

A. Mandantul l-a autorizat *în mod expres* pe mandatar să îşi substituie o altă persoană în executarea în tot sau în parte a mandatului [art. 2.023 alin. (1) teza a II-a C. civ.][2].

Dacă substituirea a fost autorizată, mandatarul nu răspunde decât pentru diligenţa cu care a ales persoana care l-a substituit (*culpa in eligendo*) şi i-a dat instrucţiunile privind executarea mandatului [art. 2.023 alin. (5) C. civ.][3].

---

pp. 38-42. A se vedea şi M. Nicolae, *Tratat de prescripţie extinctivă*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2010, pp. 528-529.

[1] Pentru corelaţia dintre acţiunea personală şi acţiunea reală, a se vedea şi Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. III, 2018, pp. 40-41 (în materia contractului de depozit) şi pp. 105-106 (în materia contractului de comodat).

[2] „În speţă, mandatara fiind autorizată să îşi substituie un terţ doar când necesităţile o vor cere şi numai pentru realizarea *unuia* dintre obiective, l-a împuternicit pe numitul X să solicite întocmirea contractului de vânzare-cumpărare şi să îl semneze. Cum mandatara nu a fost autorizată de mandant să îşi substituie o altă persoană în executarea *în tot* a mandatului, antecontractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. ... nu este valabil încheiat, terţul substituit neavând împuternicire pentru încheierea acestuia" (T. Galaţi, dec. civ. nr. 976/2013, publicată în *Indaco Lege5*).

[3] În practică a fost admisă acţiunea în despăgubiri a mandantului împotriva mandatarului, reţinându-se culpa *in eligendo* determinată de faptul că avocatul ales de către mandatar să asigure reprezentarea reclamantului-mandant în faţa instanţei de recurs nu a depus un exemplar în plus al cererii de recurs pentru comunicare (adresa fiind comunicată la domiciliul procesual ales, la sediul avocatului), motiv pentru care s-a dispus suspendarea

Dacă mandatarul a fost autorizat să își substituie o terță persoană, fără indicarea persoanei, va putea acorda acest drept și terțului, dar va răspunde față de mandant și pentru alegerea făcută de către terț.

B. Potrivit art. 2.023 alin. (2) C. civ., „Chiar *în absența unei autorizări exprese*, mandatarul își poate substitui un terț dacă: **a)** împrejurări neprevăzute îl împiedică să aducă la îndeplinire mandatul; **b)** îi este imposibil să îl înștiințeze în prealabil pe mandant asupra acestor împrejurări; **c)** se poate prezuma că mandantul ar fi aprobat substituirea dacă ar fi cunoscut împrejurările ce o justifică"[1]. De exemplu, mandatarul trebuie să vândă anumite bunuri perisabile într-o țară străină și pentru aceasta trebuie să fie prezent la locul întâlnirii la ora 6 a.m. Ajuns la graniță la ora 2 a.m., este informat că începând cu ora 24 a intrat în vigoare – pentru cel puțin 48 de ore – o interdicție de a pătrunde pe teritoriul acelei țări cu camioane care depășesc o anumită greutate, pentru că ar putea fi deteriorat asfaltul. În aceste condiții, recurge la serviciile a 3 terți, care posedă camioane de tonaj mai mic și care se obligă să preia bunurile și să le vândă în țara vecină, urmând ca banii să îi fie predați mandatarului la întoarcere, în cursul aceleași zile.

Într-un astfel de caz, mandatarul este obligat să îl înștiințeze de îndată pe mandant cu privire la substituire. Dacă substituirea nu a fost autorizată de mandant, mandatarul răspunde pentru actele persoanei pe care și-a substituit-o ca și cum le-ar fi îndeplinit el însuși [art. 2.023 alin. (3) și (4) C. civ.][2].

Dacă mandatarul a fost autorizat să își substituie o terță persoană, cu indicarea persoanei, va răspunde numai dacă a trecut puterile asupra unei alte persoane; în acest caz, va răspunde în condițiile substituirii fără autorizare expresă.

În toate cazurile (așadar, *indiferent dacă a existat sau nu autorizare expresă pentru substituire*), mandantul are o ***acțiune directă*** împotriva

---

cauzei și, ulterior, instanța a constatat perimarea recursului formulat de către reclamant (Jud. Sector 3 București, sent. civ. nr. 11824/2017, publicată în *Indaco Lege5*).

[1] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, C. Ap. Ploiești, s. cont. adm. fisc., dec. nr. 2072/2012, publicată în *Indaco Lege5*.

[2] A se vedea, în acest sens, și TS, s. civ., dec. nr. 60/1971, prin care se precizează că mandatarul răspunde de faptele persoanei substituite fără drept, tot așa cum răspunde de faptele sale proprii (în *Repertoriu 1969-1975*, p. 140).

persoanei pe care mandatarul şi-a substituit-o [art. 2.023 alin. (6) C. civ.][1]. În schimb, persoana pe care mandatarul şi-a substituit-o poate acţiona împotriva mandantului numai pe calea *acţiunii oblice*, întrucât posibilitatea intentării unei acţiuni directe – derogatorii de la regulile generale – nu poate fi recunoscută în lipsa unei dispoziţii exprese a legii. Dar dacă mandatarul a fost autorizat expres să-şi substituie o terţă persoană (cu sau fără arătarea persoanei), considerăm că persoana pe care mandatarul şi-a substituit-o poate acţiona împotriva mandantului în baza raporturilor directe pe care le are – prin intermediul mandatarului – cu mandantul (practic, mandantul l-a împuternicit pe mandatar să încheie un contract de mandat cu cel pe care mandatarul şi l-a substituit, iar acesta din urmă devine în acest caz mandatar al mandantului şi se poate îndrepta împotriva acestuia în temeiul contractului de mandat încheiat cu mandantul prin intermediul mandatarului). În acest caz, nu mai suntem în prezenţa unei „acţiuni directe" propriu-zise, căci aceasta vizează ipotezele lipsite de fundamentul raporturilor juridice directe. În privinţa acţiunii directe a mandantului, legea nu mai face această distincţie – conferind acţiune directă şi în lipsa autorizaţiei de substituire –, fiind fără relevanţă practică existenţa sau inexistenţa raporturilor juridice dintre mandant şi substituit[2].

---

[1] Într-o speţă (a se vedea Jud. Sector 4 Bucureşti, sent. civ. nr. 5847/2019, publicată în *Indaco Lege5*) a fost admisă acţiunea mandantului împotriva persoanei pe care mandatarul a fost autorizat în mod expres să şi-o substituie, pe motiv că „pârâta a acţionat cu neglijenţă gravă, pe care nicio persoană lipsită de dibăcie nu ar fi manifestat-o în gestionarea intereselor sale, achitând de două ori suma de 1.030 de lei pentru îndeplinirea aceluiaşi serviciu (aspect recunoscut prin întâmpinare), ceea ce a condus la prejudicierea intereselor reclamantei". S-a reţinut că, deşi „în instrumentarea dosarelor de daună, pârâta avea obligaţia de a proceda la verificarea temeinică a acestora, în vederea stabilirii despăgubirilor cuvenite persoanelor prejudiciate, ea a calculat în mod eronat despăgubirile cuvenite persoanei prejudiciate, fără a verifica în mod temeinic dosarul de daună, astfel cum impuneau dispoziţiile legale şi contractul dintre părţi".

[2] În doctrină (a se vedea D.A. Gidro, *Acţiunile directe în contractele civile reglementate de noul Cod civil*, Ed. Universul Juridic, Bucureşti, 2018, pp. 482-483) s-a propus „introducerea unui nou text de lege care să reglementeze posibilitatea formulării unei acţiuni directe de către submandatar împotriva mandantului pentru executarea contractului de mandat sau pentru plata remuneraţiei mandatarului (firește, în limitele remuneraţiei stabilite în contractul de mandat şi doar în situaţia în care substituirea a fost autorizată). Raţiunea instituirii unei acţiuni directe conferite submandatarului este determinată

În raporturile dintre mandatar şi persoana pe care acesta şi-a substituit-o se aplică regulile mandatului.

15. Pluralitate de mandatari. Chestiunea este reglementată de art. 2.022 C. civ. şi se are în vedere ipoteza în care s-a încheiat un singur contract de mandat, dar partea contractantă numită „mandatar" este formată din cel puţin 2 persoane. Se aplică următoarele *reguli*:

a) *În absenţa unei stipulaţii contrare, mandatul conferit mai multor persoane pentru a lucra împreună nu are efect dacă nu a fost acceptat de către toate aceste persoane* [art. 2.022 alin. (1) C. civ.]. Explicaţia este foarte simplă: dacă, de exemplu, partea numită „mandatar" este formată din 3 persoane, iar una dintre aceste persoane nu a consimţit la încheierea contractului de mandat, înseamnă că lipseşte consimţământul „mandatarului"; în lipsa unei stipulaţii contrare (ceea ce ar fi putut însemna, de exemplu, stipulaţia potrivit căreia dacă o persoană nu acceptă mandatul, acesta va produce efecte între mandant şi acele persoane care acceptă mandatul), contractul de mandat nu va produce niciun efect.

b) *Când mai multe persoane au acceptat acelaşi mandat, actele lor îl obligă pe mandant chiar dacă au fost încheiate numai de una dintre ele, afară de cazul când s-a stipulat că vor lucra împreună* [art. 2.022 alin. (2) C. civ.]. Înseamnă că dacă s-a stipulat în contractul de mandat că mandatarii vor lucra *împreună* (mandantul dorind să beneficieze de cunoştinţele, experienţa, aptitudinile, calităţile morale etc. ale fiecărui mandatar, care unite îi vor asigura o mai bună protecţie a intereselor), actele pe care ei le încheie în numele şi pe seama mandantului vor fi valabile *numai* dacă vor fi încheiate de toţi mandatarii, care trebuie să şi semneze actul juridic încheiat. Dacă nu s-a prevăzut că mandatarii vor lucra împreună, încheierea actului de către unul dintre ei este suficientă pentru ca mandantul să fie obligat în mod valabil[1] (de regulă, în cazuri de acest gen, mandantul recurge la o pluralitate de mandatari pentru ca, în situaţia în care unul nu poate să participe la

---

de principiul echităţii şi egalităţii de arme, dându-se posibilitatea submandatarului să-şi protejeze, la rândul său, drepturile stabilite în contractul încheiat cu mandatarul; diferenţa este că submandatarul îşi va vedea plătite serviciile direct de la mandant".

[1] A se vedea şi TMB, s. a VII-a civ., sent. civ. nr. 2191/2016, publicată în *Indaco Lege5*.

încheierea unui act juridic, să poată participa altul, cazul clasic fiind cel al avocaților).

c) *În lipsă de stipulație contrară, mandatarii răspund* ***solidar*** *față de mandant dacă s-au obligat să lucreze împreună* [art. 2.022 alin. (3) C. civ.]. Este un caz de ***solidaritate legală pasivă***, de natură a-l proteja pe mandant[1]. Dacă mandatarii nu s-au obligat să lucreze împreună, răspunderea lor este *divizibilă*, luând în considerare actele pe care le-a încheiat fiecare[2].

II. ***Obligațiile mandantului.*** Principalele obligații ale mandantului sunt: **a)** obligația de a pune la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului; **b)** obligația de despăgubire a mandatarului; **c)** obligația de plată a remunerației cuvenite mandatarului. Le vom examina pe rând, după care vom înfățișa problemele care se pun în legătură cu *pluralitatea de mandanți* și cu *dreptul de retenție al mandatarului*.

16. Obligația de a pune la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului. Potrivit art. 2.025 alin. (1) C. civ., „În lipsa unei convenții contrare, mandantul este obligat să pună la dispoziția mandatarului mijloacele necesare executării mandatului". De exemplu, mandantul trebuie să pună la dispoziția mandatarului sume de bani[3] (bunăoară, în vederea cumpărării unui imobil[4] sau pentru plata unor taxe[5] ori necesare

---

[1] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, Jud. Râmnicu Vâlcea, sent. civ. nr. 2876/2018; T. Specializat Cluj, sent. civ. nr. 1989/2014, ambele publicate în *Indaco Lege5*.

[2] Dacă prejudicierea mandantului se datorează intenției (dolului) mandatarilor, răspunderea lor va fi delictuală și deci *solidară* (art. 1.382 C. civ.).

În materia execuțiunii testamentare, art. 1.082 alin. (2) C. civ. prevede că „Executorul testamentar răspunde ca un mandatar în legătură cu executarea dispozițiilor testamentare", iar potrivit alin. (3), „Dacă au fost desemnați mai mulți executori testamentari, răspunderea acestora este *solidară*, cu excepția cazului în care testatorul le-a împărțit atribuțiile și fiecare dintre ei s-a limitat la misiunea încredințată".

[3] Mandantului îi revine obligația de a suporta comisionul de trimitere a banilor în Germania prin serviciul Western Union, banii fiind trimiși pentru ca mandatarul să cumpere un autoturism în numele și pe seama mandantului (Jud. Sibiu, sent. civ. nr. 7417/2012, publicată în *Indaco Lege5*).

[4] A se vedea Jud. Ploiești, sent. civ. nr. 7999/2016, publicată în *Indaco Lege5*.

[5] De pildă, taxele judiciare de timbru, onorariul expertului. A se vedea: Jud. Videle, sent. civ. nr. 2622/2014; Jud. Curtea de Argeș, sent. civ. nr. 980/2015, publicate în *Indaco Lege5*.

transportului şi/sau cazării mandatarului[1] sau cele necesare obţinerii unor avize sau autorizaţii), titluri de proprietate şi alte acte accesorii, mijloace de transport, în funcţie de obiectul contractului de mandat.

Mandatarul nu este ţinut să avanseze din surse proprii sumele necesare executării mandatului, afară dacă părţile au convenit altfel.

Art. 2.025 alin. (2) C. civ. dispune că mandantul va restitui mandatarului cheltuielile *rezonabile* avansate de acesta din urmă pentru executarea mandatului (sumele avansate[2] şi alte cheltuieli necesare şi utile)[3], împreună cu dobânzile legale aferente, calculate de la data efectuării cheltuielilor[4]. În cazul mandatului cu titlu oneros, aceste cheltuieli nu sunt incluse în remuneraţia mandatarului, dacă părţile nu convin altfel (de exemplu, avocatul poate stabili onorariul luând în considerare şi cheltuielile de deplasare, cazare, fotocopiere a unor înscrisuri, anumite taxe pe care le plăteşte pentru client în vederea obţinerii copiilor legalizate de pe hotărârile judecătoreşti etc.).

---

[1] Într-o speţă (a se vedea Jud. Sector 4 Bucureşti, sent. civ. nr. 5954/2015, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reţinut că prin contractul de asistenţă juridică reclamantul (client) s-a obligat să plătească, în afara onorariului avocaţial, doar cheltuielile de transport feroviar ale pârâtului (avocat), iar nu şi cheltuielile de cazare.

[2] Într-o speţă, mandantul l-a împuternicit pe mandatar să vândă lozuri în plic, iar la încetarea mandatului instanţa l-a obligat pe mandant să-i plătească mandatarului valoarea câştigurilor achitate de acesta din urmă câştigătorilor (Jud. Sector 4 Bucureşti, sent. civ. nr. 15744/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

[3] Mandantul are obligaţia de a restitui mandatarului cheltuielile pe care acesta din urmă le-a efectuat în legătură cu autoturismul mandantului (dotarea autoturismului cu un sistem GPL – la solicitarea expresă a mandantului –, plata primelor de asigurare, a rovinietelor, a pieselor de schimb, service, ITP) – Jud. Sector 5 Bucureşti, sent. civ. nr. 2742/2017, publicată în *Indaco Lege5*.

Într-o altă speţă, s-a reţinut că într-un proces de partaj mandatarul a plătit pentru mandant suma totală de 46.939 lei, compusă din onorariul de avocat, taxa judiciară de timbru, impozite şi taxe aferente unui imobil, onorariul expertului, sulta cuvenită altui copartajant; în temeiul art. 2.025 alin. (2) C. civ., instanţa l-a obligat pe mandant să-i restituie mandatarului suma plătită de acesta din urmă, împreună cu dobânzile legale, calculate de la data efectuării cheltuielilor (Jud. Focşani, sent. civ. nr. 3546/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[4] Dobânzile la care face referire textul de lege sunt *dobânzi legale penalizatoare*, calculate conform O.G. nr. 13/2011 (a se vedea Jud. Ineu, sent. civ. nr. 142/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

Mandatarul va trebui să facă dovada cheltuielilor efectuate, care nu trebuie să fie exagerate[1].

17. Obligaţia de despăgubire a mandatarului. Mandantul este obligat să repare prejudiciul suferit de către mandatar în executarea mandatului, dacă acest prejudiciu nu provine din culpa mandatarului (art. 2.026 C. civ.) – de exemplu, furtul comis în dauna mandatarului în cursul unei călătorii făcute cu ocazia executării mandatului; paguba rezultată din accidentul întâmplat cu ocazia diriguirii unor lucrări făcute pentru mandant[2].

Precizăm că instanţele trebuie să aibă în vedere numai pagubele suferite de mandatar – fără culpă din partea sa – care sunt „ocazionate", adică în conexiune (nu neapărat legătură cauzală) cu activităţile desfăşurate de mandatar *în executarea mandatului*[3], iar nu şi alte pagube suferite fără legătură cu executarea mandatului. Bunăoară, dacă mandatarul se deplasează la Braşov pentru a semna un act autentic notarial, în numele şi pe

---

[1] Cheltuielile folositoare mandantului sunt supuse restituirii, chiar şi în cazul în care culpa mandatarului a determinat revocarea mandatului.

[2] A se vedea D. Alexandresco, *Explicaţiunea...*, tomul IX, *op. cit.*, p. 603.

Într-o speţă, mandantul a fost obligat la despăgubiri către mandatar întrucât nu şi-a ridicat mobilierul din magazinul mandatarului la expirarea termenului prevăzut în contract pentru vânzarea bunului de către mandatar în numele şi pe seama mandantului. Instanţa a apreciat că prejudiciul suferit de către mandatar prin neridicarea mobilei la termen constă în lipsa de folosinţă a spaţiului în care se afla expusă mobila mandantului, iar valoarea acestei lipse de folosinţă constă în chiria plătită de mandatar pentru spaţiul respectiv, care este de 364,62 lei/lună pentru 10m^2, cât ocupa mobila mandantului (Jud. Sector 2 Bucureşti, sent. civ. nr. 3243/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

Într-o altă speţă (T. Neamţ, dec. civ. nr. 1170/2019, publicată în *Indaco Lege5*), mandatarul, care fusese împuternicit să vândă animalele mandantului cu preţul stabilit de acesta (obligaţie care nu a fost executată fără culpa mandatarului, preţul solicitat fiind exagerat), a fost considerat îndreptăţit la acoperirea prejudiciului cauzat prin nerespectarea de către mandant a obligaţiei de a lua animalele de la stâna mandatarului după ce a fost notificat în acest sens (în octombrie 2015), cheltuielile efectuate pentru îngrijirea celor 8 capre rămase începând cu iarna anului 2015 şi până la data formulării cererii (septembrie 2016) fiindu-i imputabile; pe cale de consecinţă, a fost obligat mandantul să-i plătească mandatarului suma de 3.360 lei cu titlu de despăgubiri (2.160 lei pentru „iernatul" în anul 2015 şi 1.200 lei pentru „văratul" în anul 2016).

[3] A se vedea şi C. Ap. Bucureşti, s. a VI-a civ., dec. nr. 1901/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

seama mandantului, iar din maşina parcată într-o parcare amenajată i se sustrage roata de rezervă, mandantul are obligaţia să îl despăgubească pe mandatar. În schimb, dacă după semnarea actului mandatarul se deplasează la Poiana Braşov pentru petrecerea agreabilă a timpului liber şi roata de rezervă îi este sustrasă din maşina parcată în Poiana Braşov, mandantul nu este obligat să repare prejudiciul, pentru că deplasarea la Poiana Braşov nu a avut nicio legătură cu executarea mandatului.

18. Obligaţia de plată a remuneraţiei cuvenite mandatarului. Potrivit art. 2.027 C. civ., „Dacă mandatul este cu titlu oneros, mandantul este obligat să plătească mandatarului remuneraţia, chiar şi în cazul în care, fără culpa mandatarului, mandatul nu a putut fi executat". Numai culpa mandatarului în îndeplinirea mandatului îl poate scuti pe mandant de plata remuneraţiei[1]. Chiar dacă mandatul a fost executat după expirarea termenului stipulat, dar mandantul se foloseşte de actul încheiat, el este obligat să plătească remuneraţia, considerându-se că a renunţat implicit la termenul stipulat.

Dacă mandantul a împiedicat executarea mandatului pentru a nu plăti remuneraţia stipulată prin contract, mandatarul va avea dreptul la remuneraţie[2]. De asemenea, în practică s-a decis că „atunci când un agent imobiliar

[1] Într-o speţă, în cadrul procedurii de regularizare a cererii de chemare în judecată, instanţa i-a pus în vedere mandantului (care avea calitatea de reclamant), prin intermediul mandatarului (unde mandantul avea sediul procesual ales), să plătească taxa judiciară de timbru, prin rezoluţia instanţei menţionându-se şi că mandantul are dreptul de a uza atât de cererea de reexaminare împotriva modului de stabilire a taxei de timbru, cât şi de dreptul de a formula cerere de acordare a ajutorului public judiciar. Întrucât mandatarul nu i-a adus la cunoştinţă mandantului toate dispoziţiile instanţei cuprinse în rezoluţie pentru ca acesta să-şi poată exprima voinţa în sensul efectuării unor acte de procedură sau al exercitării unor drepturi procesuale recunoscute de lege (ceea ce a condus la anularea cererii de chemare în judecată), în cadrul litigiului în care mandatarul a solicitat plata remuneraţiei, cererea a fost respinsă întrucât instanţa a apreciat că mandatarul nu şi-a îndeplinit corespunzător obligaţiile rezultate din contractul de mandant. Ca atare, instanţa a considerat că mandatarul are propria culpă în neexecutarea contractului de mandant şi nu are dreptul la plata remuneraţiei. (TMB, s. a V-a civ., dec. civ. nr. 3229/2016, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] Jud. Sector 3 Bucureşti, sent. civ. nr. 6165/2016, publicată în *Indaco Lege5*. A se vedea şi Jud. Sector 3 Bucureşti, sent. civ. nr. 3375/2018, prin care a fost respinsă cererea clientului de obligare a avocatului la restituirea a jumătate din onorariul plătit, în condiţiile în care s-a reţinut că avocatul a acordat consultaţii juridice, a redactat şi depus

face o persoană să viziteze imobilul pus în vânzare şi când, după aceea, vânzătorul tratează direct cu această persoană, operaţiunea este considerată ca fiind efectiv încheiată prin intermedierea acestui agent, care are dreptul la plata comisionului convenit (în afară de situaţia în care se reţine o culpă a agentului)"[1].

Reamintim că potrivit art. 2.010 alin. (2) C. civ., dacă remuneraţia mandatarului nu este determinată prin contract, aceasta se va stabili potrivit legii, uzanţelor ori, în lipsă, după valoarea serviciilor prestate.

19. Pluralitatea de mandanţi. Când mandatul a fost dat aceluiaşi mandatar de mai multe persoane pentru o afacere comună, fiecare dintre ele răspunde ***solidar*** faţă de mandatar de toate efectele mandatului (art. 2.028 C. civ.)[2]. Acest caz de *solidaritate legală pasivă* este instituit pentru protecţia mandatarului, care se poate îndrepta împotriva oricăruia dintre mandanţi pentru întreaga sumă ce i se datorează. Nu are importanţă dacă mandatul este cu titlu oneros sau cu titlu gratuit.

20. Dreptul de retenţie al mandatarului. Pentru garantarea ***tuturor*** creanţelor sale împotriva mandantului izvorâte din mandat, mandatarul are un drept de retenţie asupra bunurilor primite cu ocazia executării mandatului de la mandant ori pe seama acestuia (art. 2.029 C. civ.).

Patru observaţii sunt necesare: **i)** dreptul de retenţie este recunoscut *doar pentru garantarea creanţelor izvorâte din mandat*, nu şi pentru alte creanţe pe care mandatarul le-ar avea împotriva mandantului şi care au un alt izvor juridic (alt contract[3], delictul civil etc.). Creanţele izvorâte din

---

cererea menţionată în contractul de asistenţă juridică, dar mandatul nu a putut fi executat ca urmare a faptului că reclamantul-client a depus cerere de renunţare la judecată, iar instanţa a luat act de renunţare.

[1] Cass. civ. 1re, 8 iulie 1994, citată de Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 301, nota 44.

[2] Pentru practica judiciară, a se vedea, de exemplu, Jud. Cluj-Napoca, sent. civ. nr. 140/2015, publicată în *Indaco Lege5* (cererea cabinetului de avocat împotriva clienţilor pentru plata onorariului).

[3] Într-o speţă, mandatarul s-a apărat susţinând că nu a procedat la remiterea către mandant a tot ceea ce a primit în temeiul împuternicirii sale, întrucât mandantul are o altă datorie faţă de mandatar, izvorâtă dintr-un contract de împrumut. Instanţa a reţinut în mod corect că între părţi există două raporturi juridice distincte, creanţa mandatarului

mandat ar putea fi cheltuielile avansate de mandatar, despăgubirile la care acesta are dreptul, remunerația mandatarului; **ii)** bunurile asupra cărora poartă dreptul de retenție sunt atât cele primite de la mandant în vederea executării mandatului, cât și cele primite de la terțul cocontractant și care, *în condiții normale*, ar trebui predate mandantului, în temeiul obligației mandatarului de a da socoteală; **iii)** potrivit art. 1.308 C. civ., la încetarea puterilor încredințate, mandatarul este obligat să restituie mandantului procura; mandatarul *nu poate reține procura* drept garanție a creanțelor sale împotriva mandantului, dar poate să ceară o copie, certificată de mandant, cu mențiunea că puterea de reprezentare a încetat; **iv)** mandatarul-creditor este un simplu detentor precar și *nu are dreptul să folosească bunurile* primite de la mandant sau de la terți pe seama mandantului[1]. Mandatarul are drepturile și obligațiile unui administrator al bunului altuia împuternicit cu administrarea simplă, dispozițiile art. 795-799 C. civ. aplicându-se în mod corespunzător (art. 2.497 C. civ.).

B. Efectele mandatului față de terți

21. Raporturile dintre mandant și terți. Ca urmare a actelor încheiate de mandatarul reprezentant (sau de persoana pe care și-a substituit-o acesta)[2], între mandant și terți se creează **raporturi juridice directe**; *în fapt, terțul tratează cu mandatarul, iar în drept contractează cu mandantul.* În acest sens, art. 1.296 C. civ. dispune că un contract încheiat de mandatar, *în limitele împuternicirii*, în numele mandantului, *produce efecte* ***direct*** *între mandant și cealaltă parte.* Mandantul, deși absent, a fost reprezentat

---

împotriva mandantului rezultând dintr-un contract de împrumut, iar nu din contractul de mandat, astfel cum impune art. 2.029 C. civ. (Jud. Sector 2 București, sent. civ. nr. 12029/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[1] TS, s. civ., dec. nr. 857/1968, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 195.

[2] Chiar dacă mandatarului nu i s-a conferit dreptul de substituire (dar substituirea nici n-a fost interzisă expres), actul încheiat de submandatar – în limita puterilor conferite prin mandat (Cas. II, dec. nr. 209/1892, în *C. civ. adnotat*, vol. IV, pp. 28-29, nr. 12) – produce efecte față de mandant (de exemplu, debitorul care a plătit submandatarului va fi liberat; a se vedea Cas. III, dec. nr. 100/1915, *ibidem,* pp. 23-24, nr. 3), întrucât submandatarul îl reprezintă; față de mandant însă, pentru actele și faptele submandatarului va răspunde nu numai acesta, ci și mandatarul inițial [art. 2.023 alin. (4) C. civ.].

de mandatar şi, prin urmare, *toate efectele legale active sau pasive ale actului încheiat de mandatar cu terţul se răsfrâng asupra mandantului*; el devine personal creditorul, respectiv debitorul terţului ori titularul dreptului real dobândit prin actul încheiat, respectiv patrimoniul său va suferi modificarea rezultând din înstrăinarea sau constituirea dreptului real în favoarea terţului ori prin stingerea unui raport obligaţional[1]. Contractul (actul juridic) încheiat de mandatar *în limitele împuternicirii primite* nu va genera obligaţii în sarcina mandantului decât în situaţia când acesta poate invoca o cauză de nevalabilitate, inclusiv înţelegerea frauduloasă dintre mandatar şi terţ (*fraus omnia corrumpit*)[2].

Art. 1.306 C. civ. dispune că modificarea împuternicirii trebuie adusă la cunoştinţa terţilor prin mijloace corespunzătoare. În caz contrar, modificarea nu este opozabilă terţilor decât dacă se dovedeşte că aceştia o cunoşteau ori puteau să o cunoască în momentul încheierii contractului. Aşadar, dacă terţii nu cunoşteau şi nu puteau să cunoască modificarea împuternicirii, *între mandant şi terţi se creează raporturi juridice în concordanţă cu forma iniţială (nemodificată) a împuternicirii*. Dacă mandatarul cunoştea modificarea împuternicirii şi nu a adus-o la cunoştinţa terţilor (folosind împuternicirea iniţială), el va răspunde faţă de mandant pentru prejudiciile cauzate[3].

În schimb, actele încheiate de persoana care acţionează în calitate de mandatar, însă fără a avea împuternicire sau cu depăşirea puterilor conferite (de exemplu, încheie acte de dispoziţie în baza împuternicirii primite pentru acte de administrare), fiind *res inter alios acta*, ***nu produc efecte între mandant şi terţ*** [art. 1.309 alin. (1) C. civ.]. De regulă, sancţiunea este *inopozabilitatea* faţă de mandant (presupusul reprezentat) a actului încheiat

---

[1] Întrucât în cazul unui contract de mandat raporturile juridice se stabilesc direct între mandant şi terţ, mandatarul nu poate fi obligat la plata către mandant a sumelor neîncasate de la terţ, ci numai la predarea a ceea ce a încasat în puterea mandatului (a se vedea C. Ap. Craiova, s. com., dec. nr. 732/2001, în CJ nr. 1-2002, pp. 101-102).

[2] Faptul că mandatarul acţionează în numele şi pe seama mandantului nu înseamnă că este îndrituit să şi semneze actele cu numele mandantului (semnătură *apocrifă*), pentru că ar rezulta că mandantul a fost de faţă şi personal a încheiat actul, mandatarul fiind eliminat, deşi realitatea este exact invers, încheierea actului fiind făcută prin intermediul unui mandatar. Pentru amănunte, a se vedea V. Pătulea, *Obligaţia de transparenţă în cazul mandatului cu reprezentare. Mandat exercitat prin semnătura apocrifă a mandantului*, în Dreptul nr. 3-2006, pp. 93-96.

[3] V. Stoica, *Despre puterea de reprezentare*, *op. cit.*, p. 53.

între mandatar (falsul reprezentant) şi terţ[1], dar nu este exclusă nici sancţiunea *nulităţii* actului (de exemplu, terţul poate cere anularea pentru *error in personam* sau mandantul poate cere nulitatea absolută pentru cauză ilicită şi imorală).

Prin *excepţie*, cel în numele căruia s-a încheiat actul juridic (mandantul) *poate să îl ratifice*, respectând formele cerute de lege pentru încheierea sa valabilă [art. 1.311 alin. (1) C. civ.][2]. Ratificarea valorează mandat (*ratihabitio mandato aequiparatur* – „ratificarea echivalează cu mandatul")[3] şi are ca finalitate acoperirea viciilor actului juridic încheiat fără împuternicire sau cu depăşirea limitelor împuternicirii primite[4].

În legătură cu ratificarea, se impun mai multe *precizări*:

a) Ratificarea este un *act juridic unilateral*, irevocabil, anulabil pentru vicii de consimţământ sau pentru nesocotirea dispoziţiilor legale privitoare

---

[1] I.F. Popa, *Ipoteza falsus procurator*, *op. cit.*, p. 218; T. Timiş, dec. civ. nr. 1661/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

[2] Întrucât ratificarea se face în baza art. 1.311 C. civ., ea nu este supusă condiţiilor prevăzute de art. 1.264 C. civ. în materia actului confirmativ („Pentru a fi valabil, actul confirmativ trebuie să cuprindă obiectul, cauza şi natura obligaţiei şi să facă menţiune despre motivul acţiunii în anulare, precum şi despre intenţia de a repara viciul pe care se întemeiază acea acţiune"), fiind suficient să fi fost făcută în cunoştinţă de cauză, prin acte sau fapte din care rezultă neîndoielnic voinţa mandantului de a aproba actele mandatarului încheiate peste limitele mandatului (cum ar fi executarea voluntară – în tot sau în parte – a obligaţiilor). Totuşi, atunci când este cazul, ratificarea trebuie să respecte formele cerute de lege pentru încheierea valabilă a contractului.

[3] În practică, s-a decis că, deşi la data introducerii acţiunii în revendicare – act de dispoziţie – mandatarul reclamanţilor avea numai procură generală de reprezentare în vederea administrării bunului, acţiunea nu va fi respinsă, ca fiind făcută în afara mandatului, ci i se va da curs dacă, între timp, chiar şi în mod tacit, mandantul confirmă (ratifică) actul respectiv de dispoziţie (acţiunea în revendicare) – a se vedea ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 2330/2005, în *Jurisprudenţa Secţiei civile pe anul 2005*, pp. 407-410).

[4] Sunt numeroase situaţii în practică în care ratificarea intervine după ce un avocat a formulat o cerere în numele şi pe seama clientului său, dar fără a face dovada calităţii de reprezentant. În cazul cererilor de chemare în judecată, potrivit art. 82 alin. (1) C. pr. civ., când instanţa constată lipsa dovezii calităţii de reprezentant a celui care a acţionat în numele părţii, va da un termen scurt pentru acoperirea lipsurilor, iar dacă acestea nu se acoperă, cererea va fi anulată. A se vedea, de exemplu: C. Ap. Bucureşti, s. a IX-a, dec. nr. 1861/2013; T. Prahova, dec. civ. nr. 1612/2018, publicate în *Indaco Lege5*.

la capacitatea de exerciţiu, act prin care se exercită *un drept potestativ* al presupusului reprezentat[1].

b) Ratificarea poate fi făcută în mod *expres* sau *tacit*. În ceea ce priveşte ratificarea tacită, în practică s-a decis că dacă mandatarul a depăşit limitele împuternicirii date de mandanţi prin aceea că a contractat cu o altă persoană juridică, însă mandanţii au ratificat tacit, dar neechivoc, actele astfel încheiate, această ratificare valorează mandat din punct de vedere juridic, iar reclamanţii mandanţi sunt obligaţi faţă de terţul contractant în limitele mandatului ratificat[2]. Tot astfel, s-a statuat că dacă din atitudinea şi comportamentul mandantului se demonstrează că acesta a ratificat actele făcute de către mandatarul său, actele încheiate rămân valabile, chiar dacă este vorba de acte de înstrăinare sau de ipotecare pentru care mandatul trebuie să fie special[3].

De cele mai multe ori ratificarea tacită se deduce din faptul executării de către cel reprezentat a obligaţiilor născute din actul încheiat sau dintr-o menţionare a actului într-un act ulterior făcut de către mandant[4].

c) Potrivit art. 1.312 C. civ., ratificarea are *efect retroactiv*, fără a afecta drepturile dobândite de terţi între timp. Aşadar, ratificarea produce efecte retroactive între părţi şi succesorii lor (inclusiv terţul cu care a contractat mandatarul), de la data încheierii actului[5].

Drepturile dobândite de alţi terţi între momentul încheierii actului (în lipsa ori cu depăşirea împuternicirii) şi momentul ratificării nu pot fi afectate. De exemplu, dacă, după ce mandatarul a vândut fără împuternicire un bun, mandantul a încheiat un contract de locaţiune opozabil dobânditorului,

---

[1] A se vedea şi V. Stoica, *Despre puterea de reprezentare*, *op. cit.*, p. 54.

[2] C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., dec nr. 1890/2003, în *Practică judiciară civilă 2003-2004*, pp. 155-156.

[3] CSJ, s. civ., dec. nr. 1750/1994, în Dreptul nr. 10-11/1995, pp. 143.

[4] Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 309, nota 101.

[5] „Existenţa procurii, din momentul în care este admisă şi oricare ar fi data acesteia, are valoarea ratificării retroactive a actului încheiat de către mandatar; în speţă, A, B şi C sunt indivizari. A încheie un act în numele coproprietarilor săi fără a avea puterea pentru aceasta. El primeşte ulterior procură; actul este ratificat *ab initio*" – Cass. civ. 1er, 4 decembrie 1979, citată de Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 309, nota 103. Pentru o situaţie similară în ceea ce priveşte încheierea unui antecontract de vânzare-cumpărare, a se vedea T. Olt, dec. civ. nr. 866/2013, publicată în *Indaco Lege5*.

terţul cumpărător va trebui să respecte locaţiunea, deoarece drepturile locatarului nu trebuie să fie afectate prin ratificarea ce provine de la mandantul-locator şi care este ulterioară încheierii contractului de locaţiune.

d) În privinţa *formei actului de ratificare*, art. 1.311 alin. (1) C. civ. prevede că ratificarea trebuie să respecte formele cerute de lege pentru încheierea valabilă a actului ce se ratifică. De exemplu, dacă mandatarul a vândut (în lipsa sau cu depăşirea împuternicirii) un imobil, mandantul trebuie să îşi exprime consimţământul în formă autentică. Explicaţia este aceea că numai în acest mod mandantul-vânzător îşi exprimă consimţământul la vânzarea imobilului în formă autentică.

e) Facultatea de a ratifica *se transmite moştenitorilor* (art. 1.313 C. civ.). Textul de lege are în vedere situaţia în care cel reprezentat a decedat, fără ca anterior să-şi fi exprimat opţiunea cu privire la actul încheiat în lipsa ori cu depăşirea împuternicirii. Dreptul de a ratifica nu are un caracter *intuitu personae*, ci este un *drept patrimonial*, transmisibil prin moştenire. Fiind un drept unic al defunctului, el urmează să fie exercitat în mod unitar de către moştenitori. Este evident că moştenitorii nu sunt obligaţi să ratifice actul, iar dacă sunt mai mulţi moştenitori ratificarea trebuie să provină de la toţi.

f) Cât timp cel care a fost reprezentat în lipsa ori cu depăşirea împuternicirii (sau, după caz, moştenitorii săi) nu şi-a exercitat opţiunea de a ratifica actul încheiat, există o stare de incertitudine pentru reprezentant, dar mai ales pentru terţul contractant. Pentru a împiedica prelungirea nejustificată a acestei situaţii, Codul civil [art. 1.311 alin. (2)] a prevăzut posibilitatea pentru terţul contractant ca printr-o notificare (trimisă, de obicei, prin intermediul unui executor judecătoresc) să acorde celui reprezentat (sau moştenitorilor) un *termen rezonabil pentru ratificare*, cu menţiunea că după expirarea termenului actul juridic nu mai poate fi ratificat[1]. Termenul trebuie să fie stabilit într-un asemenea mod încât cel reprezentat să aibă suficient timp de reflecţie pentru a lua o hotărâre în deplină cunoştinţă de cauză.

Mai mult decât atât, potrivit art. 1.314 C. civ., terţul contractant şi cel care a încheiat contractul în calitate de reprezentant pot conveni *desfiinţarea*

[1] După cum s-a spus (V. Stoica, *Despre puterea de reprezentare*, *op. cit.*, p. 54), „cel care a încheiat contractul cu falsul reprezentant are şi el un drept potestativ de a acorda presupusului reprezentat un termen rezonabil pentru ratificare, drept exercitat printr-un alt act juridic unilateral, respectiv printr-o notificare, conform art. 1.311 alin. (2) C. civ.".

contractului cât timp acesta nu a fost ratificat. După desființarea contractului, ratificarea nu mai poate produce efecte juridice, dar nimic nu îi împiedică pe cel reprezentat și pe terț să încheie un nou contract în condiții de deplină legalitate.

g) În lipsa ratificării, contractul încheiat de reprezentant și terț poate totuși produce efecte dacă sunt îndeplinite condițiile **mandatului aparent**[1].

h) Dacă nu poate fi invocat cu succes mandatul aparent, actele excesive ale mandatarului obligă pe mandant numai în condițiile **gestiunii de afaceri**. Potrivit art. 1.330 alin. (1) C. civ., „Există gestiune de afaceri atunci când, fără să fie obligată, o persoană, numită gerant, gestionează în mod voluntar și oportun afacerile altei persoane, numită gerat, *care nu cunoaște existența gestiunii sau, cunoscând gestiunea, nu este în măsură să desemneze un mandatar ori să se îngrijească în alt fel de afacerile sale*". Trebuie să avem în vedere și prevederile art. 1.338 C. civ., potrivit cărora: „(1) Cel care începe sau continuă o gestiune, cunoscând sau trebuind să cunoască *împotrivirea titularului afacerii*, poate cere numai restituirea cheltuielilor necesare. În acest caz, instanța, la cererea titularului afacerii, poate acorda un termen pentru executarea obligației de restituire. (2) Cel care ignoră împotrivirea titularului este răspunzător pentru prejudiciile cauzate chiar și din cea mai ușoară culpă". Așadar, nu trebuie ignorată voința geratului, care se poate opune actelor juridice sau materiale făcute de către gerant[2].

i) În ipoteza în care condițiile gestiunii de afaceri nu sunt îndeplinite (iar mandatarul a efectuat cheltuieli, plăți sau a suportat alte consecințe ale depășirii împuternicirii)[3], raporturile dintre mandant și mandatar vor fi guvernate de regulile **îmbogățirii fără justă cauză**[4].

Dacă mandantul nu este ținut pentru actele încheiate de mandatar „fără a avea împuternicire sau cu depășirea puterilor conferite" [art. 1.309 alin. (1) C. civ.], evident că el nu răspunde nici pentru actele sau faptele ilicite

---

[1] A se vedea *supra*, nr. 5 *bis*.

[2] Pentru amănunte privind gestiunea de afaceri, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 273-280.

[3] A se vedea și *infra*, nr. 22.

[4] Potrivit art. 1.345 C. civ., „Cel care, în mod neimputabil, s-a îmbogățit fără justă cauză în detrimentul altuia este obligat la restituire, în măsura pierderii patrimoniale suferite de cealaltă persoană, dar fără a fi ținut dincolo de limita propriei sale îmbogățiri". Pentru amănunte, a se vedea L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, pp. 291-299.

cauzatoare de prejudicii (delicte civile) săvârşite de mandatar cu ocazia îndeplinirii mandatului[1], care, în orice caz, sunt „cu depăşirea puterilor conferite". Nu se pot aplica în acest caz dispoziţiile privind răspunderea comitentului pentru faptele prepusului (art. 1.373 C. civ.)[2], întrucât între mandant şi mandatar nu există un raport de subordonare caracteristic raportului de prepuşenie. Art. 1.373 alin. (2) C. civ. prevede că „Este comitent cel care, în virtutea unui contract sau în temeiul legii, exercită direcţia, supravegherea şi controlul asupra celui care îndeplineşte anumite funcţii sau însărcinări în interesul său ori al altuia"[3]. Raportul de prepuşenie nu se poate naşte dintr-un contract de mandat, când răspunderea o are numai mandatarul[4].

---

[1] A se vedea şi: C. Hamangiu, I. Rosetti-Bălănescu, Al. Băicoianu, *op. cit.*, p. 1012; S. Ghimpu, S. Grosu, *op. cit.*, p. 349; J. Manoliu, Şt. Răuschi, *op. cit.*, p. 10; E. Safta-Romano, *op. cit.*, vol. II, p. 25; D. Chirică, *op. cit.*, p. 267.

[2] Presupunând (deşi este greu de conceput) că mandantul ar fi dat împuternicire pentru săvârşirea de delicte civile, acesta ar răspunde în condiţiile art. 1.357 C. civ. (pentru faptă proprie), independent de calitatea sa de mandant. Chiar şi în ipoteza mandatarului-prepus (salariat), comitentul va răspunde pentru delictele civile ale acestuia săvârşite în cursul executării mandatului nu în virtutea raporturilor de mandat, ci independent de acesta, în calitate de comitent.

[3] După cum s-a spus (L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 369), raportul de prepuşenie „este, din perspectiva comitentului, unul de autoritate, iar din perspectiva prepusului este de subordonare; prepuşii se află sub autoritatea comitenţilor, fiind subordonaţi acestora, autoritate care se obiectivează într-o putere de direcţie, control şi supraveghere asupra lor".

În privinţa unui punct de vedere, înfăţişat sub imperiul Codului civil de la 1864, potrivit căruia din mandat se poate naşte un raport de prepuşenie în măsura în care prin contract se stabileşte o deplină subordonare a mandatarului faţă de mandat, acceptând să-şi desfăşoare activitatea sub directa autoritate, îndrumare, control şi supraveghere a mandantului, a se vedea C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, 1992, p. 227 şi lucrările acolo citate.

Întrucât mandantul recurge la serviciile mandatarului fie pentru că nu are posibilitatea să încheie personal actul juridic proiectat, fie pentru că nu are cunoştinţele necesare în acest scop, în practică nu se întâlnesc cazuri în care mandatarul să acţioneze sub directa îndrumare, supraveghere şi control al mandantului. De aceea, „aproape întotdeauna, pe teren contractual, iar nu pe teren delictual se pune problema responsabilităţii mandantului pentru faptele mandatarului" (Mazeaud, *op. cit.*, vol. II, p. 423, nr. 478).

[4] TS, col. pen., dec. nr. 1181/1961 şi nr. 569/1962, nepublicate.

22. Raporturile dintre mandatar şi terţ. Întrucât mandatarul contractează în numele şi pe seama mandantului, nu se creează raporturi juridice între el şi terţii cu care contractează. Faţă de mandatar, actul încheiat în limitele împuternicirii nu produce efecte (*neque nocere, neque prodesse potest*). De exemplu, plata făcută de către mandatar pentru mandant, chiar dacă ar fi în tot sau în parte nedatorată, nu stinge obligaţia pe care o are mandatarul faţă de *accipiens*; pe de altă parte, mandatarul nu răspunde de executarea obligaţiilor asumate de terţ faţă de mandant şi nici de executarea obligaţiilor asumate de mandant faţă de terţ (cum ar fi, plata preţului în rate), afară de cazul în care mandatarul s-a obligat ca fideiusor.

Potrivit art. 1.302 C. civ., terţul contractant poate întotdeauna cere mandatarului să facă dovada puterilor încredinţate de mandant şi, dacă reprezentarea este cuprinsă într-un înscris, să îi remită o copie a înscrisului, semnată pentru conformitate. Art. 1.310 dispune că cel care încheie un contract în calitate de mandatar, neavând împuternicire ori depăşind limitele puterilor care i-au fost încredinţate, răspunde pentru prejudiciile cauzate terţului contractant care s-a încrezut, *cu bună-credinţă*, în încheierea valabilă a contractului[1]. Această răspundere va fi *delictuală* (extracontractuală), căci mandatarul nu a înţeles să contracteze pentru el (nu şi-a asumat obligaţii în nume propriu, caz în care ar răspunde pe temei contractual), ci în numele şi pe seama mandantului (pe care pretinde că îl reprezintă)[2]. Modul incorect în care mandatarul procedează faţă de terţ reprezintă o faptă ilicită cauzatoare de prejudicii şi atrage răspunderea lui civilă delictuală, potrivit art. 1.357 şi urm. C. civ.[3].

În schimb, dacă mandatarul a dat terţilor posibilitatea de a lua cunoştinţă de întinderea împuternicirii, iar terţii acceptă să contracteze cu mandatarul peste limitele mandatului, se presupune că au luat asupra lor riscurile contractului încheiat în astfel de condiţii, ceea ce înseamnă că mandatarul nu va răspunde faţă de terţi.

---

[1] De asemenea, mandatarul va răspunde pentru prejudiciile cauzate terţilor şi în ipoteza în care a cunoscut modificarea sau revocarea împuternicirii şi nu a adus-o la cunoştinţa terţilor.

[2] A se vedea şi: C. Ap. Bucureşti, s. a III-a civ., dec. nr. 528/2018; T. Argeş, dec. civ. nr. 5201/2019, publicate în *Indaco Lege5*.

[3] Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, pp. 298-299.

§3. Încetarea contractului de mandat

23. Enumerarea cazurilor particulare de încetare. Pe lângă cauzele generale de încetare a contractelor (de exemplu, prin executare, prin expirarea termenului stipulat de părţi sau a celui de 3 ani prevăzut de art. 2.015 C. civ. ori a altui termen prevăzut de o lege specială[1], prin îndeplinirea condiţiei rezolutorii, prin imposibilitatea fortuită de executare din cauza pieirii bunului destinat vânzării sau a încheierii altor acte juridice, prin desfiinţarea titlului mandantului etc.[2]), mandatul încetează: **(A)** prin revocarea lui, **(B)** prin renunţarea mandatarului şi **(C)** prin moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori a mandatarului (art. 2.030 C. civ.). Aceste cauze particulare de încetare se explică prin faptul că mandatul se încheie *intuitu personae* şi are la bază încrederea reciprocă dintre părţi, iar dacă aceste motivaţii încetează, nici contractul nu mai poate fi menţinut[3]. Vom examina pe rând aceste cazuri particulare de încetare, după care vom înfăţişa efectele încetării mandatului.

A. Revocarea mandatului

24. Condiţiile revocării. Mandatul este un contract *esenţialmente revocabil* deoarece nu este de conceput ca în situaţia în care mandantul nu mai are încredere în mandatar să-i permită acestuia din urmă ca în continuare să încheie acte juridice în numele şi pe seama sa[4].

---

[1] Prin dec. nr. 24 din 6 noiembrie 2017, publicată în M. Of. nr. 153 din 19 februarie 2018, ICCJ – Completul competent să soluţioneze un recurs în interesul legii a statuat că „În interpretarea şi aplicarea unitară a art. 72 şi a art. 153[12] din Legea nr. 31/1990, raportat la art. 1552 din Codul civil de la 1864, respectiv la art. 2.030 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu aplicarea art. 54 alin. (2) din Legea nr. 31/1990, administratorul societăţii pe acţiuni al cărui mandat a expirat, fără a exista un act de numire a unui nou administrator şi o acceptare expresă din partea acestuia, deţine prerogativele reprezentării atât timp cât încetarea funcţiei nu a fost publicată în conformitate cu legea".

[2] Potrivit art. 220 alin. (4) C. civ., articol care are ca denumire marginală *„Răspunderea membrilor organelor persoanei juridice"*, „Dacă s-a hotărât introducerea acţiunii în răspundere împotriva administratorilor, *mandatul acestora încetează de drept* şi organul de conducere competent va proceda la înlocuirea lor".

[3] Cu privire la caracterul *intuitu personae* al contractului de mandat, a se vedea şi dec. nr. 643/2005 şi nr. 47/2006 ale Curţii Constituţionale.

[4] „Principiul revocabilităţii mandatului de către mandant ţine de esenţa contractului de mandat" (ICCJ, s. a II-a civ., dec. nr. 2226/2015, publicată pe *www.scj.ro*).

Art. 2.031 alin. (1) C. civ. dispune că mandantul poate *oricând* revoca mandatul, expres sau tacit, indiferent de forma în care contractul de mandat a fost încheiat şi *chiar dacă a fost declarat irevocabil.*

Se impune să facem mai multe *precizări*:

a) Mandantul poate revoca (denunţa unilateral) *oricând* mandatul, chiar dacă este cu termen; ne aflăm în prezenţa unei *excepţii de la principiul forţei obligatorii a contractului*, care în acest caz încetează dintr-o „cauză autorizată de lege" [art. 1.270 alin. (2) C. civ.].

b) Revocarea mandatului produce efectele încetării acestuia şi în cazul în care în contractul de mandat s-a prevăzut o clauză de irevocabilitate sau mandatul este în interes comun (de exemplu, mandantul şi mandatarul sunt coproprietarii unui bun pe care intenţionează să-l vândă).

c) Facultatea de revocare unilaterală (*ad nutum*[1]) există atât pentru mandatul cu titlu gratuit, cât şi pentru cel cu titlu oneros; legea nu face nicio distincţie în această privinţă. Faptul că în anumite situaţii mandantul poate fi obligat la despăgubiri faţă de mandatar nu afectează dreptul mandantului de a revoca în mod unilateral (discreţionar) contractul de mandat.

d) Revocarea poate fi *expresă* sau *tacită.*

Revocarea *expresă* nu este supusă vreunei forme speciale. Practic, revocarea trebuie să fie făcută *în scris*, iar dacă partea încunoştinţată refuză să dea o dovadă de primire, aceasta trebuie să fie expediată prin intermediul executorului judecătoresc. Manifestarea de voinţă trebuie să fie neîndoielnică.

Revocarea nu este însă opozabilă terţilor decât după ce aceştia au luat cunoştinţă sau puteau să ia cunoştinţă de aceasta[2]. Până la notificarea revocării, mandantul va răspunde faţă de terţii de bună-credinţă (în condiţiile mandatului aparent), însă având drept de regres contra mandatarului incorect.

Revocarea *tacită* poate fi dedusă din orice împrejurări (acte sau fapte) care vădesc neîndoielnic intenţia mandantului[3]. Conform art. 2.031 alin. (2)

---

[1] *Ad nutum* înseamnă „unilateral", „discreţionar", „după dorinţa sa". Latinescul *nutus* semnifică „o mişcare sau un semn cu capul", „dat din cap".

[2] Potrivit art. 1.306 C. civ., „Modificarea şi revocarea împuternicirii trebuie aduse la cunoştinţa terţilor prin mijloace corespunzătoare. În caz contrar, acestea nu sunt opozabile terţilor decât dacă se dovedeşte că aceştia le cunoşteau ori puteau să le cunoască în momentul încheierii contractului".

Pentru cazul revocării procurii autentice notariale a se vedea *infra*, nr. 26.

[3] Revocarea tacită produce efecte numai dacă a fost cunoscută de mandatar (a se vedea CSJ, s. civ., dec. nr. 1226/1992, în *Deciziile CSJ 1990-1992*, pp. 64-66).

C. civ., împuternicirea dată unui nou mandatar pentru aceeaşi afacere revocă mandatul iniţial. Textul are în vedere ipoteza în care mandantul numeşte un „nou" mandatar, în locul celui vechi, iar nu ipoteza în care numeşte un *alt* mandatar care urmează să lucreze *împreună* cu cel anterior (de exemplu, clientul mai angajează un avocat care va lucra împreună cu primul, iar nu în locul acestuia). Revocarea mandatarului precedent produce efecte din momentul în care i s-a notificat acestuia numirea noului mandatar (chiar dacă acesta din urmă nu acceptă oferta de mandat sau contactul este nul).

În practică s-a decis că mandatul pentru vânzarea unui imobil – aflat în stare de indiviziune – dat coindivizarului se consideră revocat tacit prin introducerea unei acţiuni de partaj de către mandant[1].

e) În privinţa revocării, *nu se aplică principiul simetriei formelor*; aşa fiind, de exemplu, un mandat constatat printr-o procură autentică notarială poate fi revocat printr-o simplă notificare sub forma unui înscris sub semnătură privată trimisă mandatarului ori chiar în mod tacit (de exemplu, mandantul încheie el însuşi actul pentru care îi dăduse procură autentică mandatarului[2]).

f) Revocarea – atât expresă, cât şi tacită – produce efecte *numai pentru viitor* şi poate fi nu numai totală, dar şi *parţială* (de exemplu, mandatul dat pentru vânzarea casei şi a autoturismului se revocă în privinţa casei).

g) Când mandatul a fost dat aceluiaşi mandatar de mai multe persoane pentru o afacere comună, nu poate fi revocat *decât cu acordul tuturor mandanţilor* [art. 2.031 alin. (3) C. civ.]. Aceasta nu reprezintă o excepţie de la caracterul esenţialmente revocabil al mandatului, pentru că există o singură parte contractantă „mandant" formată din mai multe persoane şi dacă nu există acordul tuturor acestor persoane înseamnă că „mandantul" nu şi-a exprimat în mod valabil consimţământul în sensul revocării mandatului.

25. Efectele revocării. Potrivit art. 2.032 C. civ., „(1) Mandantul care revocă mandatul rămâne ţinut să îşi execute obligaţiile faţă de mandatar. El este, de asemenea, obligat să repare prejudiciile suferite de mandatar din cauza revocării nejustificate ori intempestive. (2) Atunci când părţile au

[1] TS, s. civ., dec. nr. 872/1973, în CD 1973, p. 101.

[2] Pentru un astfel de caz de revocare tacită, a se vedea T. Prahova, dec. civ. nr. 1339/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

declarat mandatul irevocabil, revocarea se consideră a fi nejustificată dacă nu este determinată de culpa mandatarului sau de un caz fortuit ori de forţă majoră".

În lumina acestui text de lege, revocarea mandatului produce următoarele *efecte*:

a) *În primul rând, fără a deosebi după cum mandatul este cu titlu gratuit ori cu titlu oneros*, mandantul are obligaţia, dacă este cazul, să-i restituie mandatarului sumele avansate de acesta pentru executarea mandatului şi să-l despăgubească pe mandatar în cazul în care acesta a suferit un prejudiciu în executarea mandatului[1]. În plus, în cazul mandatului cu titlu oneros, mandatarul are dreptul la plata remuneraţiei ce i se cuvine pentru actele îndeplinite până la acel moment (de exemplu, dacă mandatarul-avocat este remunerat ţinând seama de fiecare termen de judecată la care este prezent, mandantul-client va trebui să plătească onorariul cuvenit pentru toate termenele anterioare momentului la care revocarea produce efecte; tot astfel, dacă agentul imobiliar a fost împuternicit să vândă un apartament, iar remuneraţia este stabilită pentru fiecare lună, revocarea mandatului atrage după sine obligaţia mandantului pentru a plăti remuneraţia la zi)[2].

---

[1] Nu împărtăşim opinia exprimată în doctrină (a se vedea D. Chirică, *Unele probleme actuale referitoare la contractul de mandat. Revocarea de către mandant*, în RRDP nr. 3/2019, pp. 276-277) în sensul că prevederile art. 2.032 alin. (1) teza I C. civ. se aplică „numai atunci când mandatul este unul oneros, iar mandantul revocă mandatul «nejustificat» sau «intempestiv», nu şi atunci când revocarea este făcută în mod justificat şi neintempestiv". În realitate, prima teză a art. 2.032 alin. (1) are în vedere obligaţiile pe care le poate avea mandantul faţă de mandatar şi care nu au nicio legătură cu revocarea nejustificată sau intempestivă. De exemplu, dacă mandatarul din Bucureşti a fost împuternicit, în baza unui mandat gratuit, să se deplaseze la Braşov pentru a încheia, în numele şi pe seama mandantului, un contract de vânzare (mandatarul avansând cheltuielile de transport), iar încheierea vânzării a fost amânată peste 10 zile din cauza inexistenţei certificatului fiscal, în cazul în care mandatul va fi revocat până la noul termen fixat de notar mandatarul are dreptul să i se plătească cheltuielile de transport. Tot astfel, mandatarul, chiar fără remuneraţie, are dreptul de a fi despăgubit dacă, de exemplu, în timp ce se afla la biroul notarial, i se sustrage roata de rezervă din autoturismul cu care s-a deplasat la Braşov.

[2] Uneori, în contractul de mandat se menţionează că revocarea se poate realiza cu respectarea unui termen de preaviz, iar mandantul are obligaţia de a plăti remuneraţia până la expirarea acelui termen.

b) *În al doilea rând*, independent de obligaţiile menţionate la lit. **a)** *supra*, mandantul este obligat să repare prejudiciile suferite de mandatar din cauza revocării nejustificate ori intempestive.

Cauzele de revocare justificată a mandatului pot fi de natură *subiectivă* ori *obiectivă*[1].

Cauzele de natură subiectivă sunt acelea în care se poate reţine *o culpă a mandatarului* în executarea obligaţiilor asumate prin contractul de mandat. În practică s-a considerat că revocarea este justificată, de exemplu: atunci când mandatarul nu şi-a executat propriile obligaţii[2]; în cazul managementului

---

[1] A se vedea, în acest sens, D. Chirică, *Unele probleme actuale referitoare la contractul de mandat. Revocarea de către mandant*, *op. cit.*, pp. 272-273.

[2] Într-o speţă (Jud. Sector 6 Bucureşti, sent. civ. nr. 4251/2015, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reţinut că revocarea mandatului a fost justificată întrucât, deşi la data de 7 august 2013 mandantul i-a solicitat mandatarului o întâlnire în vederea stabilirii strategiei procesuale pentru introducerea unei cereri de chemare în judecată, acesta din urmă nu a dat curs solicitării mai bine de 8 luni, ceea ce l-a determinat pe mandant ca la 17 aprilie 2014 să demareze procedura judiciară printr-un alt mandatar. Instanţa a apreciat că mandatarul „nu poate invoca culpa mandantului în neexecutarea contractului de mandat, atâta vreme cât acesta nu a dovedit executarea propriilor obligaţii, şi anume aceea de a răspunde mandantului şi de a comunica acestuia modalitatea de întâlnire a reprezentanţilor părţilor şi de demarare a procedurii litigioase împotriva debitorului" şi că nu se poate reţine că mandantul „a procedat la o revocare nejustificată sau intempestivă, acordând mandat unui alt mandatar".

Într-o altă speţă (T. Neamţ, sent. civ. nr. 496/2019, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reţinut că mandatarului (administrator al unei societăţi) i s-a imputat, în mod corect, atitudinea de dezinteres constând în absenţa nejustificată de la şedinţele adunării generale a acţionarilor şi ale consiliului de administraţie (mandatarul a încălcat prevederile art. 153^{23} din Legea nr. 31/1990 prin aceea că în anul 2017 reclamantul a lipsit de la cele două şedinţe ale adunării generale convocate în perioada mandatului său şi de la două şedinţe ale consiliului de administraţie, iar în anul 2018 a lipsit de la cele cinci şedinţe ale adunării generale convocate în perioada mandatului său şi de la două şedinţe ale consiliului de administraţie), precum şi modul defectuos de comunicare al mandatarului-administrator cu ceilalţi membri ai consiliului de administraţie, concretizat în acuzaţii nejustificate la adresa acestora şi a conducerii societăţii.

De asemenea, în practică (T. Teleorman, sent. civ. nr. 284/2019, publicată în *Indaco Lege5*) a fost considerată justificată revocarea unui mandatar-administrator care a absentat nemotivat şi în mod repetat de la locul de muncă, a avut un comportament inadecvat în exercitarea atribuţiilor ce îi reveneau, nu a vizitat sau a vizitat foarte rar sucursalele societăţii. S-a mai reţinut că mandatarului îi revenea sarcina, conform

defectuos[1]; în ipoteza alegerii unei strategii procesuale greşite[2]; atunci când mandatarul nu îndeplineşte unele obiective şi criterii de performanţă

art. 249 C. pr. civ., să facă dovada îndeplinirii corespunzătoare a obligaţiilor contractuale şi a desfăşurării activităţilor sale corespunzător funcţiei deţinute, pentru a se putea reţine ca probată o revocare nejustificată din partea societăţii pârâte (mandant), situaţie care însă nu a rezultat din materialul probator administrat în cauză.

[1] S-a reţinut (a se vedea C. Ap. Bacău, dec. civ. nr 186/2019, publicată în *Indaco Lege5*) că mandantul „a încasat premii în condiţiile în care situaţia financiară a societăţii era dificilă, activitatea societăţii s-a redus în lipsa comenzilor de lucrări, iar utilajele erau învechite şi necesitau înlocuirea, ceea ce a condus la desfiinţarea unor posturi, la diminuarea drepturilor salariale ale unor angajaţi, la majorarea liniei de credit şi în condiţiile în care avea obligaţii de coordonare şi control în ceea ce priveşte utilizarea resurselor financiare, materiale şi umane; nu şi-a îndeplinit obligaţia de a realiza componenta de management a planului de administrare, obligaţie prevăzută de art. 36 alin. (1) din O.U.G. nr. 109/2011 şi care trebuia îndeplinită în termen de 60 de zile de la numirea sa în funcţie; nu a respectat dispoziţia emisă de ANAF referitoare la recuperarea prejudiciului cauzat prin acordarea fondului de protocol, tichete de masă şi tichete cadou, în condiţiile în care litigiul demarat pentru anularea dispoziţiei poate fi soluţionat într-un interval de timp care depăşeşte termenul în care poate fi formulată acţiunea împotriva persoanelor care au beneficiat de respectivele sume".

Într-o altă speţă, (T. Timiş, sent. civ. nr. 979/2019, publicată în *Indaco Lege5*) instanţa a constatat că decizia de revocare a mandatarului-director general a fost motivată de aspecte legate de activitatea financiar-contabilă a societăţii care a suferit pierderi prin neplata la scadenţă a unor debite, ceea ce a creat un exerciţiu financiar slab. Mai mult decât atât, au existat neglijenţe în îndeplinirea mandatului prin aceea că societatea a fost amendată de mai multe ori pentru nerespectarea unor prevederi din contractul colectiv de muncă, referitoare la salarizarea angajaţilor, aspect care a condus la acoperirea prejudiciului salarial creat angajaţilor săi, ca urmare a neglijenţei directorului general.

Pentru o speţă similară, în care s-a reţinut că revocarea a fost justificată, a se vedea C. Ap. Timişoara, dec. civ. nr. 726/2019, publicată în *Indaco Lege 5*.

[2] Instanţa (Jud. Piatra Neamţ, sent. civ. nr. 2336/2015, publicată în *Indaco Lege5*) a reţinut că revocarea mandatului a fost justificată, conform art. 2.032 C. civ., de culpa mandatarului, manifestată prin promovarea unei acţiuni având ca obiect insolvenţa debitorului, precum şi demararea procedurii de executare silită a acestuia şi a administratorului debitorului, fapt ce a presupus, pe lângă costurile aferente (timbraj, apărare calificată ş.a.), şi riscul ca alţi creditori cu creanţe privilegiate să obţină recuperarea debitelor prioritar în defavoarea mandantului, creditor chirografar. Pentru a dovedi culpa contractuală a mandatarului, mandantul a depus la dosar rezultatul acordului încheiat cu debitorul, de unde rezultă că acest debitor a constituit în favoarea mandantului un drept de gaj asupra unui autoturism, a achitat anumite sume de bani, iar restul debitului a fost eşalonat pe o perioadă de 12 luni în rate egale lunare. Astfel, urmare a demersurilor

stabilite prin contractul de mandat[1]; în cazul „descoperirii de către mandant a unor legături ascunse între mandatar şi un terţ cu care urmează să încheie unul sau mai multe acte juridice în numele şi pe seama mandantului, născându-se astfel suspiciunea trădării de către mandatar a intereselor mandantului"[2].

Cauzele de natură obiectivă sunt acelea în care nu se poate reţine o culpă a mandatarului în executarea obligaţiilor sale, dar mandantul are motive serioase care să îl determine să denunţe unilateral contractul de mandat. Pot constitui asemenea cauze, de exemplu: situaţia familială a mandantului survenită ulterior încheierii contractului, care îl determină să revoce mandatul[3]; cauze de natură economică[4] sau socială[5].

Revocarea mandatului este intempestivă atunci când are loc pe neaşteptate[6], fără acordarea unui termen rezonabil de preaviz, care să îi

---

amiabile, nelitigioase, mandantul a obţinut o parte din creanţa datorată de debitor, în timp ce mandatarul a ales o strategie necorespunzătoare, care nu ar fi permis recuperarea debitului pentru care s-a încheiat contractul de mandat.

[1] A se vedea: T. Bucureşti, s. a VI-a civ., sent. civ. nr. 952/2014, confirmată prin dec. nr. 2226/2015, pronunţată de ICCJ, s. a II-a civ. (publicată pe *www.scj.ro*); C. Ap. Bucureşti, s. cont. adm. şi fiscal, sent. civ. nr. 2624/2015; Jud. Botoşani, sent. civ. nr. 3192/2019, publicate în *Indaco Lege5*.

[2] D. Chirică, *Unele probleme actuale referitoare la contractul de mandat. Revocarea de către mandant*, *op. cit.*, p. 273.

[3] Bunăoară, din cauza faptului că trebuie să afecteze suma de bani remisă mandatarului (în vederea cumpărării unui bun) pentru un tratament medical costisitor care îi este necesar unui membru de familie, mandantul revocă mandatul conferit unui agent imobiliar; tot astfel, pentru că s-a produs separarea în fapt (ori divorţul) dintre mandant şi soţia acestuia, este revocat mandatul dat pentru vânzarea unui apartament ce aparţine mandantului.

[4] Curtea de Casaţie franceză a reţinut că „încetarea fabricării produselor a căror vânzare face obiectul mandatului comercial constituie o cauză legitimă de rupere a acestui mandat atunci când ea nu este însoţită de nici o culpă a mandantului" (Cass. com., 20 iunie 1967, citată de Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 285, nota 35).

[5] Bunăoară, pe fondul unei crize economice, mandantul îşi pierde locul de muncă şi decide să nu se reangajeze, ci să îşi deschidă propria afacere în imobilul care formează obiectul contractului de mandat dat în vederea închirierii. Revocarea mandatului este în acest caz justificată şi nu va atrage răspunderea mandatarului.

[6] Potrivit Dicţionarului explicativ al limbii române, *intempestiv* înseamnă „care se produce pe neaşteptate, la un moment nepotrivit; neprevăzut, inoportun".

permită mandatarului să încheie un nou contract de mandat care să aibă ca obiect acte juridice similare, afară de cazul în care mandantul este îndreptăţit să nu acorde un astfel de termen[1]. Apreciem că termenul de preaviz este aplicabil şi în cazul contractelor de mandat încheiate pe durată determinată, în condiţiile în care art. 2.015 C. civ. dispune că dacă părţile nu au prevăzut un termen, contractul de mandat încetează în 3 ani de la încheierea lui[2]. Cu deosebire în materia societăţilor, se obişnuieşte ca în contractul de mandat să se insereze o clauză care permite revocarea contractului cu respectarea unui termen de preaviz şi se menţionează durata acestui termen[3].

---

[1] A se vedea şi: D. Chirică, *Unele probleme actuale referitoare la contractul de mandat. Revocarea de către mandant*, *op. cit.*, pp. 274-275; Gh. Piperea, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 2178.

De exemplu, dacă un mandatar este împuternicit să vândă apartamentele construite de către mandant şi la un moment dat descoperă o înţelegere frauduloasă între mandatar şi un terţ, mandantul poate revoca mandatul fără respectarea unui termen rezonabil de preaviz. În acest caz este evident că mandantul nu va răspunde pentru că dacă mandatarul ar continua să încheie contracte de vânzare pe durata termenului de preaviz, interesele mandantului ar putea fi grav afectate.

[2] Prin dec. civ. nr. 110/2017 (publicată în *Indaco Lege5*), C. Ap. Bucureşti, s. a IV-a civ., a statuat că „revocarea, la data de 21.08.2014, a mandatului acordat la data de 25.01.2013 pentru o perioadă de 3 ani, reprezintă o revocare intempestivă, nejustificată de împrejurarea că al doilea imobil nu a fost vândut până la această dată, dat fiind faptul că însăşi apelanta (mandantul) a considerat, la încheierea contractului, că o perioadă de trei ani este rezonabilă pentru îndeplinirea operaţiunilor care formează obiectul mandatului, stabilind această perioadă contractuală".

[3] În speţa soluţionată de T. Ilfov prin dec. civ. nr. 4286/2019 (publicată în *Indaco Lege5*) s-a reţinut că între două societăţi s-a încheiat contractul de administrare de societate, mandatarului fiindu-i încredinţată organizarea, conducerea şi gestionarea activităţii sale pe baza criteriilor de performanţă stabilite de către părţi şi a obiectivelor stabilite şi s-a stipulat că încetarea contractului de mandat se poate realiza prin revocarea administratorului în cazul neîndeplinirii obligaţiilor prevăzute în contract sau prin denunţarea unilaterală cu o notificare prealabilă cu 6 luni faţă de data solicitată pentru încetare.

Într-o altă speţă s-a prevăzut un termen de preaviz de 90 de zile, interval de timp în care mandatarului i-a fost plătită remuneraţia. În condiţiile în care mandantul nu i-a mai solicitat mandatarului să-şi mai execute obligaţiile pe durata termenului de preaviz, tribunalul a reţinut că „prestarea de către mandatar a activităţilor specifice funcţiei încredinţate nu reprezintă o obligaţie a mandantului, ci un drept al acestuia la contraprestaţia datorată de reclamant (mandatar, n.n.) în schimbul remuneraţiei, iar la acest drept mandantul a renunţat, implicit, prin modalitatea în care a procedat la desemnarea unui

Prejudiciul pe care trebuie să îl repare mandantul în cazul revocării nejustificate sau intempestive poate consta nu numai în remunerația ce i se cuvenea mandatarului în baza contractului de mandat[1], dar și în alte consecințe negative, cum ar fi pierderea altor contracte avantajoase ca urmare a încheierii contractului de mandat, afectarea imaginii mandatarului[2] etc. În multe cazuri, în contractele de mandat sunt stipulate clauze penale, care dispensează părțile de dovada prejudiciului[3].

c) *În al treilea rând*, atunci când părțile au declarat mandatul irevocabil, revocarea se consideră a fi nejustificată dacă nu este determinată de culpa mandatarului sau de un caz fortuit ori de forță majoră.

Există situații în practică în care, pentru a conferi o mai mare *stabilitate* contractului de mandat, părțile stipulează că mandatul este irevocabil. Aceasta

---

alt organ de decizie și control, compus din alte persoane, astfel că acesta nu poate fi răspunzător de daune-interese față de mandatar decurgând din această conduită" (T. București, s. a VI-a civ., sent. civ. nr. 3754/2016, publicată în *Indaco Lege5*).

[1] A se vedea, de exemplu: C. Ap. Iași, dec. civ. nr. 316/2019 (mandantul a fost obligat să-i plătească mandatarului remunerația la care era îndreptățit ca membru în consiliul de administrație pentru 37 de luni rămase până la expirarea mandatului de administrator); Jud. Giurgiu, sent. civ. nr. 1640/2018 (mandantul a fost obligat la plata către mandatar a sumelor reprezentând remunerație fixă brută pe care era îndreptățit să o încaseze până la sfârșitul mandatului, respectiv suma de 188.700 lei, precum și contravaloarea a douăzeci de salarii fixe, respectiv suma de 102.000 lei); Jud. Buftea, sent. civ. nr. 2485/2018 (mandantul a fost obligat la plata remunerației de 22.500 euro), toate hotărârile fiind publicate în *Indaco Lege5*.

[2] Prin sent. civ. nr. 12140/2015 (publicată în *Indaco Lege5*) Jud. Cluj-Napoca a admis cererea de chemare în judecată și l-a obligat pe mandantul-client la plata sumei de 1.000 euro *daune morale* către mandatarul-avocat pentru revocarea nejustificată a mandatului, după ce, în prealabil, printr-o altă hotărâre judecătorească, mandantul a fost obligat la plata integrală a onorariilor de avocat convenite.

[3] În condițiile în care în contractul de mandat s-a stipulat că „în cazul încetării mandatului directorului general sau revocării acestuia, pentru orice motiv, la inițiativa societății și/sau a consiliului de administrație, înainte de expirarea duratei contractului, cu excepția cazului de fraudă financiară dovedită comisă de către acesta sau cazului de neîndeplinire a indicatorilor de performanță, conform art. 4 din prezentul contract, societatea va plăti directorului general daune-interese în cuantum net a 12 remunerații lunare brute", cererea a fost admisă, iar mandantul a fost obligat la plata sumei brute de 122.400 lei cu titlu de daune-interese (T. București, s. a VI-a civ., dec. nr. 1296/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

nu înseamnă că mandantul nu poate revoca un astfel de mandat (care, reamintim, este şi rămâne *esenţialmente revocabil*), dar va fi mai dificil pentru mandant să fie exonerat de răspundere[1]. Astfel, pentru ca revocarea să fie considerată justificată, iar mandantul să nu fie obligat la despăgubiri, acesta din urmă trebuie să dovedească faptul că revocarea a fost determinată fie de culpa mandatarului, fie de un caz fortuit, fie de forţa majoră.

În privinţa *culpei mandatarului*, sunt valabile precizările pe care le-am făcut la lit. **b)** *supra*.

În ceea ce priveşte *forţa majoră*, legiuitorul a avut în vedere, de exemplu, situaţia în care mandantul, care locuieşte într-o casă din provincie, l-a împuternicit pe mandatar, printr-un mandat irevocabil şi cu o durată de 2 ani, să-i vândă apartamentul din Bucureşti la un preţ minim stabilit în contract. În cazul în care, după 6 luni de la încheierea contractului de mandat, casa mandantului este distrusă în totalitate de o alunecare de teren pe fondul unor inundaţii catastrofale, revocarea mandatului privitor la apartamentul din Bucureşti (care nu a fost încă vândut şi în care mandantul este nevoit să se mute) – fiind determinată de forţa majoră – nu va fi considerată nejustificată şi nu va atrage răspunderea mandantului. Acesta din urmă poate fi obligat doar la plata remuneraţiei stipulate în contract, calculată până la data revocării mandatului[2].

---

[1] După cum s-a decis în practică (T. Bucureşti, s. a III-a civ., sent. civ. nr. 596/2016, publicată în *Indaco Lege 5*), „faptul că mandatul a fost declarat irevocabil nu înseamnă că mandantul nu poate revoca un astfel de mandat, ci că, în cazul revocării unui mandat irevocabil, mandantul va datora mandatarului daune-interese în măsura în care revocarea nu este determinată de culpa mandatarului sau de existenţa vreunui caz fortuit ori de forţă majoră".

[2] În doctrină (D. Chirică, *Unele probleme actuale referitoare la contractul de mandat. Revocarea de către mandant*, *op. cit.*, p. 274) s-a arătat că „s-a ignorat şi se ignoră faptul că forţa majoră şi cazul fortuit, la care, de asemenea, se referă textul de lege aici analizat, sunt cazuri de «imposibilitate fortuită de executare», care, potrivit prevederilor art. 1.321 şi 1.557 C. civ., duc la încetarea automată de drept a contractului, astfel încât revocarea mandatului de către mandant ar fi, într-o asemenea situaţie, lipsită de obiect, manifestarea lui unilaterală de voinţă fiind, prin ipoteză, ulterioară încetării contractului, ceea ce evidenţiază faptul că prevederile legale citate sunt lipsite de orice logică şi de orice efecte din punct de vedere juridic, fiind, trebuie să o spunem deschis, o eroare legislativă".

Referitor la *cazul fortuit*, legiuitorul a avut în vedere, de exemplu, situaţia în care mandantul l-a împuternicit pe mandatar, printr-un mandat irevocabil şi cu o durată de 2 ani, să-i cumpere o casă de vacanţă în zona localităţii Bran în schimbul sumei de 100.000 euro. Dacă ulterior încheierii mandatului şi înainte de a se cumpăra casa mandantul se îmbolnăveşte grav şi are nevoie de un transplant costisitor care se poate realiza în străinătate, revocarea mandatului nu va fi considerată nejustificată, iar mandantul nu va răspunde[1].

26. Publicitatea revocării procurii autentice notariale. Problema publicităţii revocării procurii (mandatului) a frământat doctrina şi jurisprudenţa încă de la apariţia Codului civil de la 1864, încercându-se găsirea unor soluţii care să asigure înştiinţarea posibililor terţi contractanţi cu privire la acest mod de încetare a mandatului.

Cu ocazia elaborării noului Cod civil, a fost adoptat un mecanism care asigură publicitatea revocării *procurilor autentice notariale*[2].

Art. 226 alin. (2) din Regulamentul de aprobare a Legii nr. 36/1995 prevede că după autentificarea procurilor, notarul public va proceda la

---

Nu putem împărtăşi un astfel de punct de vedere. Opinia înfăţişată mai sus de prof. D. Chirică se referă la ipoteza în care, în exemplul menţionat de noi, mandatarul ar fi fost împuternicit de către mandantul ce locuia în Bucureşti să vândă casa din provincie şi aceasta a pierit din cauza unor inundaţii catastrofale. În acest caz este evident că mandatul va înceta prin imposibilitate fortuită de executare. În exemplul pe care l-am înfăţişat, mandatul nu încetează prin imposibilitate fortuită de executare, ci prin revocarea mandatului determinată de o forţă majoră.

[1] După cum se observă, există o diferenţă între cazul fortuit şi forţa majoră menţionate la art. 2.032 alin. (2) C. civ., pe de o parte, şi revocarea „justificată" (*cauzele de natură obiectivă*) prevăzută de art. 2.032 alin. (1) teza a II-a C. civ., pe de altă parte. În prima ipoteză, fiind în prezenţa unui mandat irevocabil şi urmărindu-se o mai bună protecţie a mandatarului, exigenţa legiuitorului este foarte ridicată. În cel de-al doilea caz, chiar dacă nu se reţine o culpă a mandantului, sunt acceptate drept cauze justificate (pe lângă cazul fortuit şi forţa majoră) şi acele măsuri de oportunitate economică sau socială, la care mandantul poate sau nu să recurgă, şi care îl determină pe mandant să revoce mandatul, nivelul exigenţei fiind unul mai scăzut; în aceste cazuri, instanţele de judecată urmează să aprecieze, în funcţie de toate împrejurările cauzei, dacă revocarea mandatului a fost sau nu justificată.

[2] În privinţa celorlalte procuri nu se poate asigura publicitatea revocării lor.

înscrierea acestora în Registrul național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora (RNNEPR). În acest registru se înregistrează procurile/mandatele date în scopul încheierii de acte și îndeplinirii de proceduri notariale, precum și actele de revocare a acestora.

De asemenea, dacă procura a fost dată în formă autentică notarială, în vederea informării terților, notarul public căruia i se solicită să autentifice revocarea unei asemenea procuri *este obligat* să transmită, de îndată, revocarea către Registrul național notarial (RNNEPR), ținut în format electronic, potrivit legii [art. 2.033 alin. (1) C. civ.]

Notarul public care autentifică actul pentru încheierea căruia a fost dată procura **are obligația să verifice la Registrul național notarial dacă acea procură a fost revocată** [art. 2.033 alin. (2) C. civ.][1], iar în cazul constatării revocării acesteia **va respinge cererea de autentificare** [art. 91 alin. (2) din Legea nr. 36/1995][2].

Dispozițiile alin. (1) și (2) ale art. 2.033 C. civ. sunt aplicabile și în cazul autentificărilor realizate de misiunile diplomatice și oficiile consulare ale României [art. 2.033 alin. (3) C. civ.], care, potrivit art. 18 alin. (2) lit. b) din Legea nr. 36/1995, pot să autentifice înscrisuri, cu excepția actelor

---

[1] Potrivit art. 226 alin. (4) din Regulamentul de aprobare a Legii nr. 36/1995, „Procurile folosite la autentificarea actelor notariale vor fi verificate în RNNEPR, în ziua autentificării actului notarial, cu privire la existența, autentificarea și nerevocarea lor", iar alin. (5) dispune că „Procurile folosite la autentificarea actelor autentice rămân la dosar în original sau în copie legalizată".

[2] Într-o speță (T. Bihor, dec. civ. nr. 642/2014, publicată în *Indaco Lege5*) s-a reținut că notarul public a solicitat informații Registrului național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora (RNNEPR), cererea fiind remisă la data de 12.09.2013, cu solicitarea din partea notarului public ca răspunsurile să îi fie comunicate până la data de 14.09.2013. Fără a primi informații de la RNNEPR și fără a aștepta data de 14.09.2013, la 12.09.2013 notarul public a autentificat contractul de vânzare. Instanța a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare, reținând că „notarul public, avea în mod evident obligația legală să aștepte și răspunsul de la Registrul național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora, fără a putea proceda la autentificarea contractului decât după primirea acestui răspuns, în caz contrar o astfel de obligație neavând nicio consecință și nicio valoare. Prin urmare, doar după primirea răspunsului la solicitarea sa adresată Registrului național notarial de evidență a procurilor și revocărilor acestora, se poate considera că notarul și-a îndeplinit obligația legală de «verificare» a procurii".

juridice între vii cu efect constitutiv sau translativ de proprietate şi a actelor privind alegerea, modificarea şi lichidarea regimului matrimonial.

B. Renunţarea mandatarului

27. Condiţii şi efecte. Fără deosebire după cum mandatul este cu titlu gratuit sau cu titlu oneros, mandatarul poate renunţa *oricând* la mandat, notificând mandantului renunţarea sa [art. 2.034 alin. (1) C. civ.][1]. În doctrină s-a apreciat, în mod întemeiat, că nu este admisă o renunţare tacită, concluzie care rezultă din faptul că renunţarea trebuie să fie *notificată* mandantului[2].

Dacă mandatul este cu titlu oneros, mandatarul poate pretinde remuneraţia pentru actele pe care le-a încheiat pe seama mandantului până la data renunţării [art. 2.034 alin. (2) C. civ.]. În ipoteza în care mandatarul a încasat anticipat remuneraţia, va fi obligat să restituie o parte din aceasta, având dreptul să reţină doar remuneraţia cuvenită pentru actele încheiate până la data renunţării[3].

---

[1] În materia societăţilor, s-a decis (a se vedea T. Braşov, sent. civ. 366/2017, publicată în *Indaco Lege5*) că „încetarea funcţiei de administrator prin renunţarea ori demisia acestuia se bazează pe principiul libertăţii de voinţă a persoanei administratorului, precum şi pe acela al simetriei, fiind firesc ca renunţarea să constituie privilegiul absolut al administratorului, aşa cum revocarea este privilegiul exclusiv al societăţii comerciale. Rezultă deci caracterul discreţionar al demisiei, de menţionat fiind doar faptul că, în ipoteza în care din cauza renunţării s-a cauzat un prejudiciu, societatea are dreptul la despăgubiri, potrivit art. 2.034 alin. (3) C .civ.

În condiţiile în care reclamanta a înştiinţat societatea cu privire la renunţarea sa la funcţia de administrator, iar adunarea generală a asociaţilor nu s-a întrunit şi nici nu a luat act de demisia administratorului, singura posibilitate a administratorului care a renunţat la funcţia sa este aceea de a se adresa instanţei de judecată în vederea efectuării în registrul comerţului a menţiunilor ce se impun, pentru ca înregistrările în registru să reflecte situaţia reală a societăţii". S-a conchis că sunt aplicabile prevederile art. 25 alin. (1) din Legea nr. 26/1990, potrivit cărora „orice persoană fizică sau juridică prejudiciată ca efect al unei înmatriculări ori printr-o menţiune în registrul comerţului are dreptul să ceară radierea înregistrării păgubitoare".

[2] D. Alexandresco, *Explicaţiunea*..., tomul IX, *op. cit.*, p. 619.

[3] Într-o speţă (Jud. Sector 4, sent. civ. nr. 5954/2015, publicată în *Indaco Lege5*) instanţa a admis în parte cererea formulată de către mandantul-client împotriva mandatarului (cabinet de avocat) şi a dispus obligarea acestuia din urmă la plata sumei de 2.500 lei, reprezentând contravaloarea parţială a onorariului de avocat, reţinându-se că manda-

Mandatarul este obligat să îl despăgubească pe mandant pentru prejudiciile suferite prin efectul renunțării[1], cu excepția cazului când continuarea executării mandatului i-ar fi cauzat mandatarului însuși o pagubă însemnată, care nu putea fi prevăzută la data acceptării mandatului [art. 2.034 alin. (3) C. civ.]. Sunt considerate cazuri în care mandantul nu are drepturi la despăgubiri acelea în care, de exemplu: mandatarul se îmbolnăvește grav și trebuie să urmeze un tratament care îl împiedică să execute mandatul; mandatarul trebuie să plece din localitate sau din țară în interes de serviciu; mandatarul își schimbă profesia și devine incompatibil; mandatarul trebuie să avanseze cheltuieli pentru executarea mandatului, iar recuperarea acestora se face cu mare întârziere[2]; mandatarul nu poate suporta cheltuielile de îngrijire și de pază a animalelor care i-au fost încredințate spre vânzare și pe care nu le-a putut vinde în condițiile stabilite de mandant[3].

Posibilitatea renunțării – fiind și ea de ordine publică, ca și revocarea mandatului – nu poate fi înlăturată printr-o clauză contractuală, dar poate fi condiționată de un termen de preaviz[4].

---

tarului, care a renunțat la mandat după ce a depus cererea de chemare în judecată și s-a prezentat la un singur termen, i se cuvine doar suma de 1.500 lei din suma de 4.000 lei încasată anticipat cu titlu de onorariu de avocat.

[1] Prin dec. civ. nr. 883/2018, publicată în *Indaco Lege5*, T. Botoșani a admis acțiunea mandantului și l-a obligat pe mandatar să-i plătească despăgubiri în cuantum de 7.096 lei, în temeiul art. 2.034 alin. (3) C. civ. S-a reținut că, deși mandatarul a fost împuternicit să vândă autovehiculul mandantului și să efectueze demersurile necesare în vederea radierii autoturismului (urmată de înmatricularea pe numele noului proprietar), a procedat doar la înstrăinarea autovehiculului, după care a renunțat parțial la mandat fără a-l înștiința pe mandant, care, după ce a aflat că figurează ca proprietar al autoturismului, a fost nevoit să plătească impozitul pentru mijloace de transport.

[2] Într-o speță (T. Galați, dec. civ. nr. 175/2018, publicată în *Indaco Lege5*) a fost admisă cererea mandatarului (lichidator judiciar) și s-a dispus înlocuirea acestuia, constatându-se că lichidatorului i se solicită să încheie diverse acte juridice fără să fie remunerat lună de lună sau să fie avansat un fond de cheltuieli, mandatarul fiind nevoit să avanseze cheltuielile din propriile fonduri. În condițiile în care plata onorariului lichidatorului și restituirea cheltuielilor avansate de acesta din urmă se realizează abia după finalizarea procedurii lichidării societății, adică după circa un an sau mai mult, s-a apreciat că solicitarea mandatarului de renunțare la mandatul său și de înlocuire din funcția de lichidator este legală.

[3] A se vedea T. Neamț, dec. civ. nr. 1170/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

[4] În ceea ce privește *reprezentarea părților în judecată*, art. 89 C. pr. civ. prevede: „(1) Renunțarea la mandat sau revocarea acestuia nu poate fi opusă celeilalte părți decât

C. Moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului ori mandatarului

28. Condiţii şi efecte. Potrivit art. 2.030 lit. c) C. civ., mandatul încetează şi prin moartea, incapacitatea sau falimentul mandantului[1] ori mandatarului. Trebuie avute în vedere 5 *aspecte*:

a) În caz de deces, incapacitate sau faliment al uneia dintre părţi (mandant sau mandatar, fără deosebire), moştenitorii ori reprezentanţii acesteia au obligaţia de a informa de îndată cealaltă parte [art. 2.035 alin. (1) C. civ.].

b) În caz de deces, incapacitate sau faliment al uneia dintre părţi, mandatarul sau moştenitorii ori reprezentanţii săi sunt obligaţi să continue executarea mandatului dacă întârzierea acesteia riscă să pună în pericol interesele mandantului ori ale moştenitorilor săi [art. 2.035 alin. (2) C. civ.]. De exemplu, comisionarul vamal sau agentul comercial vor continua să îşi execute obligaţiile asumate în temeiul mandatului. Tot astfel, mandatul avocatului care îl reprezintă pe client (mandant) într-un proces nu încetează prin moartea celui care l-a dat, ci dăinuie până la retragerea lui de către moştenitori (art. 88 C. pr. civ.).

După moartea mandantului, obligaţia mandatarului de a da socoteală, conform art. 2.019 C. civ., se execută faţă de moştenitorii mandantului[2]. De

---

de la comunicare, afară numai dacă a fost făcută în şedinţa de judecată şi în prezenţa ei. (2) Mandatarul care renunţă la împuternicire este ţinut să înştiinţeze atât pe cel care i-a dat mandatul, cât şi instanţa, cu cel puţin 15 zile înainte de termenul imediat următor renunţării. Mandatarul nu poate renunţa la mandat în cursul termenului de exercitare a căilor de atac".

[1] În cazul decesului mandantului, „raţiunea principală ţine de faptul că mandatul constituie un contract încheiat *intuitu personae* şi că moştenitorii mandantului pot să nu aibă încredere în mandatar" (Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 280).

[2] Pentru un litigiu ce a avut ca obiect cererea moştenitorului unui asociat decedat al unei societăţi (mandant) împotriva celuilalt asociat (mandatar) de a da socoteală despre gestiunea înfăptuită în baza unei procuri speciale autentice, fapt ce a implicat, pe de o parte, efectuarea unei liste a tuturor operaţiunilor economico-financiare derulate în numele societăţii, de la primirea mandatului şi până la data decesului mandantei, a unei liste privind contractele încheiate în baza mandatului, precum şi a modului de plată a obligaţiilor către bugetul de stat, iar, pe de altă parte, predarea către moştenitorul mandantului (reclamant în proces) a ştampilei, a tuturor documentelor şi actelor societăţii

exemplu, dacă în baza unei clauze de împuternicire (procură) mandatarul a ridicat (în timpul vieţii titularului) sume de bani din depunerile făcute de defunct la o instituţie bancară, el este obligat să dea socoteală moştenitorilor, dacă nu dovedeşte că mandatul a fost dublat de un act juridic care anihilează obligaţia de a da socoteală (de exemplu, donaţie, plata unei datorii etc.)[1].

c) În caz de deces, incapacitate sau faliment al uneia dintre părţi, atunci când are ca obiect *încheierea unor acte succesive în cadrul unei activităţi cu caracter de continuitate*, mandatul nu încetează dacă această activitate este în curs de desfăşurare, cu respectarea dreptului de revocare sau renunţare al părţilor ori al moştenitorilor acestora (art. 2.030 teza finală C. civ.)[2]. De exemplu, dacă mandatarul s-a obligat să cumpere materiale de construcţie, în numele şi pe seama mandantului, pe care să le pună în mod regulat la dispoziţia antreprenorului care renovează o casă pentru mandant, mandatarul are obligaţia să continue executarea mandatului, chiar dacă mandantul a decedat, atunci când construcţia casei impune acest lucru (de pildă, dacă nu se montează imediat tabla de pe acoperiş, pereţii şi podul casei ar avea de suferit din cauza ploii); tot astfel, dacă în baza unui contract de asistenţă juridică mandatarul-avocat s-a obligat să efectueze, în numele şi pe seama mandantului, demersuri (de natură administrativă şi/sau judiciară) pentru

---

(certificat înmatriculare ORC, certificat înregistrare finanţe şi CUI, actele constitutive), a actelor contabile ale societăţii (facturi, chitanţe, extrase de cont, bilanţuri, balanţele de verificare lunară), precum şi a oricăror alte acte care au avut legătură cu aducerea la îndeplinire a atribuţiilor conferite prin procura specială, a se vedea Jud. Deva, sent. civ. nr. 74/2017, publicată în *Indaco Lege5*.

[1] Pentru practica judiciară a se vedea ICCJ, s. I civ., dec. nr. 7522/2011, publicată pe *www.scj.ro*.

[2] Astfel cum în mod corect a reţinut instanţa supremă prin decizia nr. 24 din 6 noiembrie 2017, prin care a fost soluţionat un recurs în interesul legii, teza finală a art. 2.030 C. civ. („Cu toate acestea, atunci când are ca obiect încheierea unor acte succesive în cadrul unei activităţi cu caracter de continuitate, mandatul nu încetează dacă această activitate este în curs de desfăşurare, cu respectarea dreptului de revocare sau renunţare al părţilor ori al moştenitorilor acestora") **face parte din cuprinsul textului aferent lit. c) a unicului alineat al art. 2.030** şi nu vizează şi cazurile de la lit. a) şi b). De altfel, atât textul din Proiectul înaintat de Comisia de elaborare a noului Cod civil, cât şi cel adoptat de Parlamentul României au avut o astfel de configuraţie.

restituirea în natură sau prin echivalent a unor bunuri imobile, potrivit legilor de restituire[1].

d) Punerea sub interdicţie şi falimentul mandantului sau mandatarului determină încetarea mandatului. În general, orice împrejurare provocând o incapacitate pune capăt mandatului (inclusiv încetarea existenţei unei persoane juridice[2]), întrucât normele privind incapacitatea şi reprezentarea legală a incapabililor se opun continuării mandatului.

În cazul deschiderii procedurii insolvenţei asupra mandatarului sau mandantului, puterea de a reprezenta încetează în condiţiile prevăzute de lege [art. 1.307 alin. (3) C. civ.]. Potrivit art. 85 alin. (1) din Legea nr. 85/2014, deschiderea procedurii insolvenţei ridică debitorului dreptul de administrare, constând în dreptul de a-şi conduce activitatea, de a-şi administra bunurile din avere şi de a dispune de acestea dacă nu şi-a declarat intenţia de reorganizare[3].

e) Dispoziţiile legale referitoare la încetarea mandatului prin deces *nefiind imperative*, părţile pot stipula în contract o clauză derogatorie, stabilind condiţiile în care executarea contractului continuă după moartea uneia dintre părţi. De exemplu, se poate conveni continuarea mandatului având un obiect determinat (*post mortem mandantis*[4]), în măsura în care nu

---

[1] Într-o speţă, deşi mandantul a decedat, mandatul acordat unui cabinet de avocatură pentru efectuarea demersurilor legale în vederea restituirii unor terenuri agricole şi forestiere (activitate cu caracter de continuitate) nu a încetat, mai ales că moştenitorii legali şi-au exprimat acordul de continuare de către mandatar a demersurilor asumate prin contractul de asistenţă juridică (T. Cluj, dec. civ. nr. 1934/2019, publicată în *Indaco Lege5*).

[2] Potrivit art. 1.307 alin. (2) C. civ., dacă reprezentantul (mandatarul) sau reprezentatul (mandantul) este persoană juridică, puterea de a reprezenta încetează *la data la care persoana juridică îşi încetează existenţa*. Art. 251 C. civ. dispune că persoanele juridice supuse înregistrării încetează la data radierii din registrele în care au fost înscrise, iar celelalte persoane juridice încetează la data actului prin care s-a dispus încetarea sau, după caz, la data îndeplinirii oricărei alte cerinţe prevăzute de lege.

[3] În privinţa falimentului, a se vedea şi art. 123 şi urm. din Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenţei şi de insolvenţă, care reglementează situaţia contractelor în derulare. A se vedea şi Gh. Piperea, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 2180.

[4] În cazul depunerilor bancare, împuternicirea dată mandatarului de a dispune de sumele aflate în cont nu poate produce efecte după moartea mandantului. *Mortis causa* se poate dispune numai în condiţiile prevăzute de lege pentru transmisiunea succesorală,

se contravine regulilor imperative (de exemplu, celor referitoare la rezerva succesorală). Cazul clasic este acela în care mandantul-debitor îl împuternicește pe mandatarul-creditor să vândă bunurile mandantului până la acoperirea integrală a datoriei mandantului față de mandatar; acest mandat poate continua și după moartea mandantului, dacă datoria nu a fost stinsă. Moștenitorii mandantului au însă dreptul de a revoca mandatul, așa cum pot hotărî și continuarea mandatului.

29. Efectele încetării mandatului, indiferent de cauza de încetare

a) Încetarea puterii mandatarului de a-l reprezenta pe mandant, dacă din convenție ori din natura afacerii nu rezultă contrariul [art. 1.305 și 1.307 alin. (1) C. civ.]. După încetarea mandatului, *mandatarul nu mai poate acționa în numele și pe seama mandantului*, cu excepția situației în care a intervenit decesul mandantului și întârzierea executării mandatului riscă să pună în pericol interesele mandantului ori ale moștenitorilor săi, precum și a celei în care mandatul are ca obiect încheierea unor acte succesive în cadrul unei activități cu caracter de continuitate.

b) În temeiul art. 1.308 C. civ., la încetarea din orice cauză a puterilor încredințate, *mandatarul este obligat să restituie mandantului înscrisul care constată aceste puteri.* Această dispoziție legală urmărește atât protejarea mandantului împotriva eventualelor abuzuri ale mandatarului, care s-ar putea folosi în continuare de procură (contractul de mandat) pentru a încheia acte juridice cu terții de bună-credință (care nu au cunoștință de cauza de încetare a mandatului)[1].

---

respectiv *pentru testament* (act unilateral, solemn, reguli speciale de capacitate etc.) – inclusiv dispozițiile testamentare privind sumele de bani, valorile sau titlurile de valoare depuse la instituții specializate, reglementate de art. 1.049 C. civ. – și *legate* (capacitatea de a primi, reducțiunea în favoarea moștenitorilor rezervatari, revocarea judecătorească etc.). A se vedea Fr. Deak, L. Mihai, R. Popescu, *Tratat de drept civil. Contracte speciale*, vol. III, 2018, nr. 24 (pp. 70-78) și nr. 10.1 (pp. 38-39). Pentru execuțiunea testamentară, a se vedea art. 1.077 și urm. C. civ. Precizăm că executorul testamentar răspunde *ca un mandatar* în legătură cu executarea dispozițiilor testamentare, conform art. 1.082 alin. (2) C. civ. (pentru amănunte, a se vedea Fr. Deak, R. Popescu, *Tratat de drept succesoral*, vol. II, 2019, nr. 181 și urm.).

[1] A se vedea și H. Dumitrescu, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1455.

Mandatarul nu poate reţine procura (contractul de mandat) drept garanţie a creanţelor sale asupra mandantului, dar poate să ceară o copie a înscrisului, certificată de mandant, cu menţiunea că puterea de reprezentare a încetat [art. 1.308 alin. (2) C. civ.]. De asemenea, mandatarul trebuie să-i predea mandantului orice alte acte (hotărâri judecătoreşti, titluri de proprietate etc.) sau bunuri primite în cursul executării mandatului[1].

c) Dacă mandatarul nu a cunoscut cauza care determină încetarea mandatului (de exemplu, moartea mandantului, numirea unui alt mandatar pentru aceeaşi afacere etc.), tot ceea ce mandatarul a făcut, în numele mandantului, înainte de a cunoaşte sau de a fi putut cunoaşte cauza de încetare a mandatului, este socotit ca **valabil** făcut în executarea acestuia [art. 2.036 C. civ.][2].

d) Încetarea puterii mandatarului de a-l reprezenta pe mandant nu produce efecte în privinţa terţilor care, în momentul încheierii contractului, nu cunoşteau şi nici nu trebuiau să cunoască această împrejurare [art. 1.307 alin. (4) C. civ.]. Contractele încheiate cu terţii de bună-credinţă *sunt valabile şi opozabile mandantului* [în condiţiile *mandatului aparent* – art. 1.309 alin. (2) C. civ.[3]], chiar dacă mandatarul ar fi cunoscut cauza de încetare a mandatului, mandantul fiind vinovat de încredinţarea puterii de reprezentare unei persoane care abuzează de ea[4].

e) Mandatarul este ţinut să îşi execute *obligaţia de a da socoteală* fie mandantului, fie moştenitorilor acestuia şi datorează dobânzi pentru sumele întrebuinţate în folosul său începând din ziua întrebuinţării, iar pentru cele cu care a rămas dator, din ziua în care a fost pus în întârziere (art. 2.037 C. civ.)[5].

---

[1] A se vedea însă *supra*, nr. 20 (dreptul de retenţie al mandatarului).

[2] A se vedea şi: ICCJ, s. civ. propr. int., dec. nr. 2148/2006, publicată pe *www.scj.ro*; T. Olt, dec. civ. nr. 417/2014; Jud. Buzău, sent. civ. nr. 1909/ 2016; C. Ap. Craiova, dec. nr. 278/2019, toate publicate în *Indaco Lege5*.

[3] A se vedea *supra* nr. 5 *bis*.

[4] A se vedea şi Cas. II, dec. nr. 544/1924, în *C. civ. adnotat*, p. 42, nr. 2.

[5] A se vedea *supra*, nr. 13. În practică s-a decis că revocarea nu înlătură obligaţia mandatarului de a da socoteală mandantului şi de a răspunde pentru modul în care şi-a îndeplinit îndatoririle contractuale pentru toată perioada de timp cuprinsă între momentul acordării mandatului şi cel al revocării acestuia (C. Ap. Cluj, dec. nr. 592/2006, citată de L.C. Stoica, *Ineficacitatea actului juridic civil*, vol. II, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2009, pp. 246-248).

f) În lipsa unei convenţii contrare, mandatul dat mai multor mandatari obligaţi să lucreze *împreună* încetează chiar şi atunci când cauza încetării îl priveşte numai pe unul dintre ei [art. 2.038 C. civ.]. Textul se corelează pe deplin cu prevederile art. 2.022 alin. (1) C. civ.[1]: dacă mandatul conferit mai multor persoane pentru a lucra *împreună* nu are efect dacă nu a fost acceptat de către toate aceste persoane, este logic ca în cazul în care o cauză de încetare îl priveşte doar pe unul dintre ei (de exemplu, decesul) contractul de mandat să înceteze. După cum se observă, norma este *supletivă*, ceea ce înseamnă că prin contractul de mandat se poate stipula că mandatul nu va înceta în cazul în care intervine o cauză de încetare în privinţa unuia dintre mandatari şi, în plus, se poate menţiona cum anume urmează să se procedeze în privinţa încheierii actelor juridice ce formează obiectul contractului de mandat.

Secţiunea a III-a
Mandatul fără reprezentare

30. Noţiune. Mandatul fără reprezentare este contractul în temeiul căruia o parte, numită mandatar, încheie acte juridice **în nume propriu**, dar pe seama celeilalte părţi, numită mandant, şi îşi asumă faţă de terţi obligaţiile care rezultă din aceste acte, chiar dacă terţii aveau cunoştinţă despre mandat [art. 2.039 alin. (1) C. civ.].

În unele cazuri, deşi mandatarul lucrează în interesul mandantului, încheie totuşi actul în numele său personal, fără a-l reprezenta pe mandant. În aceste situaţii, contractul încheiat între mandant şi mandatar se numeşte „mandat fără reprezentare". Întrucât reprezentarea **nu este de esenţa**, ci numai de natura contractului de mandat, alături de mandatul fără reprezentare ce presupune participarea a cel puţin unui profesionist (contract de comision, de consignaţie, de expediţie) poate exista şi un contract de mandat fără reprezentare încheiat între persoane care este posibil să nu aibă calitatea de profesionişti, cunoscut sub numele de contract de interpunere (*prête-nom* – „împrumut de nume").

Ne aflăm în prezenţa unui mandat fără reprezentare şi în cazul în care terţul cocontractant are cunoştinţă despre contractul de mandat, dar acest

[1] A se vedea *supra*, nr. 15.

Romeo Popescu

lucru îi este indiferent întrucât cel cu care încheie contractul nu îl informează că este reprezentantul mandantului şi nu îi prezintă nicio procură, ci încheie contractul în nume propriu, având statutul de parte în contract[1].

Contractul de interpunere (*prête-nom*) este de fapt un mandat simulat prin interpunere de persoane, *un caz particular de simulaţie prin interpunere de persoane*[2].

Se recurge la mandatul fără reprezentare, de exemplu, atunci când: *i)* o persoană (mandantul) vrea să încheie un act juridic, dar în aşa fel încât *persoana sa să nu fie cunoscută* de terţul cocontractant. Dacă terţul ar şti cine este adevăratul contractant, fie nu ar încheia actul juridic (bunăoară, din cauza relaţiilor de duşmănie sau pentru că nu ar avea încredere în acea persoană ori din cauza faptului că acea persoană nu îndeplineşte condiţiile pentru a obţine un credit), fie l-ar încheia în condiţii dezavantajoase pentru mandant (de exemplu, ar încerca să-i vândă bunul la un preţ mai mare sau, după caz, ar oferi un preţ mai redus). Cel interesat încheie actul juridic prin intermediul mandatarului *prête-nom*, care are statutul unui veritabil „om de paie"; *ii)* o persoană care are datorii achiziţionează un bun prin intermediul mandatarului *prête-nom* pentru ca bunul să nu poată fi urmărit de creditorii săi; *iii)* o persoană care a obţinut anumite sume de bani în mod ilicit cumpără un bun prin intermediul mandatarului *prête-nom* (un om de încredere şi cu posibilităţi materiale, care poate astfel să justifice achiziţia bunului) pentru a nu fi cercetat de organele competente; *iv)* o persoană incapabilă de a încheia un anumit act juridic recurge la mandatarul *prête-nom* pentru a încheia acel act juridic [bunăoară, un avocat cumpără un drept litigios care

[1] Pentru o speţă în care terţul cumpărător al unui autovehicul folosit a avut cunoştinţă de contractul de mandat, dar a încheiat un contract de vânzare cu mandatarul ocult, a se vedea Jud. Arad, sent. civ. 1163/2019, publicată în *Indaco Lege5*. În doctrina şi în jurisprudenţa franceză (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 270 şi hotărârile judecătoreşti citate la nota nr. 5) s-a arătat că „Prête-nom-ul este personal şi direct angajat faţă de cel cu care a contractat cu acest titlu, chiar şi atunci când acest contractant ar fi cunoscut calitatea sa. Pentru ca lucrurile să stea altfel, ar trebui ca terţul să fi *participat activ* la simulaţie".

[2] În acest sens, de exemplu: Mazeaud, *op. cit.*, vol. II, p. 741, nr. 807, şi vol. III, p. 1139, nr. 1430; Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 270; R. Petrescu, *Aspecte din practica Tribunalului Suprem referitoare la simulaţia în actele juridice*, în RRD nr. 1/1976, p. 35; Fl.-A. Baias, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, pp. 1435-1436; L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 169.

este de competenţa instanţei judecătoreşti în a cărei circumscripţie îşi desfăşoară activitatea, act interzis de art. 1.653 alin. (1) C. civ.]. În toate aceste cazuri, mandantul dă un mandat unei alte persoane, care însă contractează în nume propriu, şi nu în calitate de mandatar[1].

31. Natura juridică a contractului de *prête-nom*. După cum am arătat, convenţia de *prête-nom* este considerată – potrivit unei păreri – *un caz particular de simulaţie prin interpunere de persoane*.

Alţi autori[2] deosebesc simulaţia prin interpunere de convenţia de *prête-nom*, întrucât în acest din urmă caz cocontractantul mandatarului ocult (terţul cu care contractează) nu este părtaş la simulaţie, nu participă la acordul simulatoriu; or, o veritabilă simulaţie – în această concepţie – presupune o convenţie secretă între părţile actului aparent (deci între aceleaşi persoane).

În ceea ce ne priveşte, considerăm că această diferenţiere nu este justificată[3].

Chiar dacă în cazul mandatului fără reprezentare „părţi la acordul simulatoriu sunt numai mandantul ocult şi mandatarul, iar ceea ce se ascunde este tocmai contractul de mandat dintre ei, subiectul de drept cu care mandatarul contractează necunoscând existenţa mandatului"[4], „mecanismul simulatoriu este identic (ascunderea unei realităţi prezente într-un act contemporan cu actul public), participarea terţului la simulaţie nefiind o condiţie esenţială a simulaţiei"[5].

Aşadar, convenţia de *prête-nom* este un caz particular de simulaţie prin interpunere de persoane, chiar dacă persoana care contractează cu mandatarul ocult nu este părtaşă la simulaţie; actul public consfinţeşte o situaţie

---

[1] A se vedea şi Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 270.

[2] A se vedea, de exemplu: G. Marty, P. Raynaud, *Droit civil*, tomul. II, vol. I, Sirey, 1962, p. 244; T.R. Popescu, P. Anca, *op. cit.*, p. 125; D. Cosma, *op. cit.*, p. 397; G. Chivu, *Notă* la dec. civ. nr. 1021/1973 a TJ Cluj, în RRD nr. 11/1973, p. 136; C. Stătescu, C. Bîrsan, *op. cit.*, 1992, p. 77.

[3] După cum s-a observat, majoritatea doctrinei (franceze) refuză să facă distincţie între convenţia de *prête-nom* şi simulaţia prin interpunere de persoane. A se vedea A. Bénabent, *op. cit.*, pp. 411-412, nr. 698-700.

[4] Fl.-A. Baias, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 1435.

[5] L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 169.

juridică necorespunzătoare realităţii şi deci este simulat, iar actul secret produce efecte ca şi în cazul simulaţiei propriu-zise prin interpunere de persoane[1].

32. Regim juridic. a) Convenţia de *prête-nom* nu este prin ea însăşi ilicită[2], dar dacă a fost întrebuinţată în scopuri ilicite, pentru încălcarea sau eludarea unor dispoziţii legale imperative sau prohibitive (fraudă la lege – „contractul este doar mijlocul pentru a eluda aplicarea unei norme legale imperative", astfel cum prevede art. 1.237 C. civ.), atât convenţia dintre mandant şi mandatarul ocult, cât şi actul încheiat cu terţul cocontractant vor fi nule – de exemplu, dacă mandantului personal (judecător, procuror, avocat etc.) îi era interzisă cumpărarea de drepturi litigioase (art. 1.653 C. civ.)[3].

b) *Efectele mandatului fără reprezentare faţă de terţi*

Potrivit art. 2.040 alin. (1) C. civ., „Terţii nu au niciun raport juridic cu mandantul".

Faţă de terţii de bună-credinţă, care nu au fost părtaşi la simulaţie, mandatarul apare ca adevăratul contractant şi va deveni personal creditor sau debitor[4] ori titular al dreptului real. Între terţi şi mandant nu se stabilesc

[1] În practica judecătorească publicată după intrarea în vigoare a noului Cod civil se reţine în mod constant că mandatul fără reprezentare este *o variantă a simulaţiei prin interpunere de persoane*. A se vedea, de exemplu: C. Ap. Târgu Mureş, dec. civ. nr. 701/2014; T. Hunedoara, dec. civ. nr. 981/2017; C. Ap. Braşov, dec. civ. nr. 1507/2018; T. Sălaj, dec. civ. nr. 387/2019; C. Ap. Cluj, dec. civ. nr. 94/2020, publicate în *Indaco Lege5*.

[2] A se vedea, de exemplu: TJ Cluj, dec. civ. nr.1021/1973, cu *Notă* de G. Chivu, *loc. cit.*, pp. 133-139; A. Ionaşcu ş.a. *Contribuţia practicii judecătoreşti la dezvoltarea principiilor dreptului civil român*, vol. II, Ed. Academiei, Bucureşti, 1978, pp. 36-37.

[3] De altfel, art. 1.653 C. civ. prevede că persoanele acolo menţionate nu pot cumpăra „direct sau *prin persoane interpuse*".

[4] Pentru situaţii în care mandatarul ocult a fost acţionat în judecată în calitate de pârât (debitor) de către terţul contractant, a se vedea, de exemplu: T. Satu Mare, dec. civ. nr. 282/2017; Jud. Târgu Mureş, sent. civ. nr. 3293/2018 şi sent. civ. nr. 5654/2018; Jud. Arad, sent. civ. 1163/2019; TMB, s. a V-a civ., dec. nr. 2901/2019; TMB, s. a VI-a civ., dec. nr. 3307/2019, publicate în *Indaco Lege5*. În unele cazuri, mandatarul-pârât l-a *chemat în garanţie* pe mandantul ocult, în temeiul art. 72-74 C. pr. civ., iar instanţele au admis şi cererea principală şi cererea de chemare în garanţie.

Romeo Popescu

raporturi juridice. Contractul secret de mandat fără reprezentare (încheiat între mandantul ocult şi mandatar) nu poate fi invocat împotriva terţului care, întemeindu-se cu bună-credinţă pe contractul public, a dobândit drepturi de la achizitorul aparent (mandatarul ocult) [art. 1.290 alin. (1) C. civ.]. Bunăoară, dacă mandatarul ocult nu a plătit preţul bunului pe care l-a cumpărat pentru mandantul ocult, terţul de bună-credinţă se poate îndrepta împotriva mandatarului, iar acesta din urmă nu ar putea să refuze plata preţului pretinzând că „*dominus negotii*" („stăpânul afacerii") este mandantul ocult.

Însă, cu condiţia dovedirii simulaţiei, terţul va putea acţiona împotriva mandantului şi în baza contractului secret, atunci când acesta îi vatămă drepturile [art. 1.290 alin. (2) C. civ.]. Astfel cum s-a spus[1], „terţul contractant, străin de simulaţie (*i.e.* convenţia de *prête-nom*), poate să aibă interesul de a utiliza acţiunea în declararea simulaţiei şi de a acţiona direct împotriva mandantului atunci când mandatarul nu execută obligaţia din actul public şi este în mod evident insolvabil, în timp ce mandantul are mijloace pentru a executa (fiind şi echitabil să fie obligat să execute, de vreme ce el este „stăpânul afacerii". Fiind vorba de simulaţie, potrivit regulilor aplicabile în materie (art. 1.292 C. civ.), dovada simulaţiei poate fi făcută de terţi sau de creditori cu *orice mijloc de probă*, inclusiv cu martori şi/sau prezumţii, întrucât faţă de ei contractul secret este un simplu fapt juridic *stricto sensu*.

Art. 2.040 alin. (2) C. civ. dispune că mandantul, substituindu-se mandatarului, poate exercita drepturile de creanţă născute din executarea mandatului, dacă şi-a executat propriile sale obligaţii faţă de mandatar[2]. Textul

---

[1] Fl.-A. Baias, *Simulaţia. Studiu de doctrină şi jurisprudenţă*, Ed. Rosetti, Bucureşti, 2003, p. 128.

[2] Pentru o speţă în care mandantul ocult a obţinut în contradictoriu cu terţul contractant rezoluţiunea contractului de vânzare având ca obiect un cazan pe peleţi, a se vedea T. Neamţ, dec. civ. nr. 359/2018, publicată în *Indaco Lege5*.

Într-o altă speţă, la cererea mandantului-reclamant, instanţa l-a obligat pe terţul cumpărător-pârât să facă demersurile necesare pentru a radia autovehiculul, cumpărat prin intermediul mandatarului ocult, de pe numele reclamantului din evidenţele fiscale şi ale serviciului de înmatriculări auto, precum şi pentru a înscrie acest autovehicul pe numele pârâtului, în termen de 30 zile de la rămânerea definitivă a hotărârii (obligaţii *de a face*, corelative unor drepturi de creanţă), iar în cazul în care pârâtul nu îşi va îndeplini

de lege consacră posibilitatea pentru mandant de a se subroga *ope legis* în drepturile mandatarului pentru a exercita direct drepturile de creanţă împotriva terţului (de exemplu, terţul a cumpărat un bun mobil de la mandatar, bun ce-i aparţinea în realitate mandantului ocult, dar nu a plătit preţul).

Pentru a-şi dovedi calitatea de creditor al terţului, mandantul va trebui să facă dovada contractului de mandat încheiat cu mandatarul, însă – pentru ca terţul să nu refuze executarea obligaţiei corelative dreptului său de creanţă – mandantul trebuie să-şi fi executat toate obligaţiile faţă de mandatar (de exemplu, restituirea cheltuielilor avansate de către mandatar, plata despăgubirilor în vederea reparării prejudiciului suferit de mandatar în executarea mandatului, plata remuneraţiei în cazul mandatului cu titlu oneros).

Este evident că legiuitorul a urmărit să îl protejeze pe mandatar şi să creeze cadrul legal pentru rezolvarea definitivă şi în condiţii de siguranţă a tuturor aspectelor care îi vizează pe cei trei (mandantul creditor, mandatarul *prête-nom* şi terţul debitor). Ultima parte a art. 2.040 alin. (2) C. civ. („dacă şi-a executat propriile sale obligaţii faţă de mandatar") trebuie interpretată în sensul în care produce efecte juridice („*actus interpretandus est potius ut valeat...*"), iar această condiţie nu este deloc întâmplătoare.

Din punct de vedere practic, apreciem că terţul – căruia i se solicită de către mandant executarea obligaţiei (de exemplu, plata preţului bunului cumpărat în temeiul contractului încheiat cu mandatarul) – trebuie să obţină o declaraţie de la mandatar, care să ateste faptul că mandantul ocult şi-a executat faţă de mandatar toate obligaţiile care s-au născut din contractul de mandat fără reprezentare. În absenţa unei astfel de confirmări şi dacă îi plăteşte mandantului, terţul poate fi obligat la despăgubiri faţă de mandatar, potrivit dreptului comun. În plus, atunci când îi solicită terţului executarea obligaţiilor, şi mandantul are interesul de a dovedi inexistenţa vreunei obligaţii pe care să nu şi-o fi executat-o faţă de mandatar, deoarece terţul – constatând lipsa vreunei declaraţii din partea mandatarului – îi poate plăti valabil acestuia din urmă şi orice obligaţie a terţului se stinge.

În cazul în care mandantul introduce o cerere de chemare în judecată împotriva terţului solicitând instanţei să-l oblige pe acesta din urmă să-şi

---

obligaţiile în termenul sus-menţionat, hotărârea va ţine loc de consimţământ al pârâtului pentru efectuarea acestor operaţiuni (Jud. Târgu Mureş, sent. civ. nr. 5068/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

execute obligaţia faţă de mandantul-reclamant, iar la dosar nu există nicio dovadă care să ateste faptul că mandantul şi-a executat propriile sale obligaţii faţă de mandatar[1], apreciem că mandatarul trebuie introdus forţat în cauză, din oficiu, în condiţiile art. 78-79 C. pr. civ.[2].

c) *Raporturile dintre mandantul ocult şi mandatar. Situaţia bunurilor dobândite de către mandatar în nume propriu, dar pe seama mandantului*

Raporturile dintre mandant şi mandatar (persoana interpusă) se reglementează potrivit regulilor de la mandat. Ca şi mandatarul cu reprezentare, persoana interpusă este obligată să predea mandantului tot ceea ce a primit în executarea mandatului. De asemenea, mandantul va restitui mandatarului sumele plătite de către mandatar terţului, dar pe seama mandantului[3], şi va repara prejudiciul suferit de către mandatar în executarea mandatului (art. 2.025-2.026 C. civ.)[4].

---

[1] Este posibil ca mandantul să nu-i fi solicitat mandatarului o declaraţie referitoare la inexistenţa obligaţiilor sale sau între mandant şi mandatar să existe neînţelegeri privind astfel de obligaţii ori mandatarul să fie pur şi simplu dezinteresat în a lămuri această chestiune.

[2] Precizăm că art. 78 alin. (2) C. pr. civ. prevede că „În materie contencioasă, când raportul juridic dedus judecăţii o impune, judecătorul va pune în discuţia părţilor necesitatea introducerii în cauză a altor persoane. Dacă niciuna dintre părţi nu solicită introducerea în cauză a terţului, iar judecătorul apreciază că pricina nu poate fi soluţionată fără participarea terţului, *va respinge cererea, fără a se pronunţa pe fond*".

[3] Pentru practica judiciară a se vedea, de exemplu: T. Maramureş, dec. civ. nr. 278/2019, publicată în *Indaco Lege5* (mandatarul ocult a plătit terţului cocontractant din Spania suma de 13.000 euro pentru a cumpăra, pe seama mandantului, maşini de cafea şi cafea, iar instanţa l-a obligat pe mandantul-pârât, în temeiul art. 2.039 coroborat cu art. 2.025 alin. (2) C. civ., să-i plătească mandatarului-reclamant această sumă împreună cu dobânda legală, calculată de la data introducerii acţiunii şi până la plata efectivă); Jud. Târgu Jiu, sent. civ. nr. 6670/2018, publicată în *Indaco Lege5* (mandatarul coproprietar, care a încheiat contractul de antrepriză în nume propriu, dar pe seama mandanţilor, a plătit unui antreprenor reparaţiile efectuate la acoperişul imobilului ce aparţinea mandanţilor şi, ulterior, a solicitat obligarea unui mandant la restituirea cotei-părţi din cheltuieli pe care acesta o datora din suma avansată de către mandatar, împreună cu dobânda legală penalizatoare). A se vedea şi Jud. Oradea, sent. civ. nr. 849/2015, publicată în *Indaco Lege5*.

[4] Într-o speţă, un furnizor de gaze a încheiat un contract de furnizare cu o asociaţie de proprietari. Aceasta din urmă încheiase anterior un protocol cu un municipiu, prin care asociaţia s-a obligat să administreze imobilul ce aparţinea acelui municipiu şi să

În caz de neexecutare a obligaţiilor de către mandatarul ocult, mandantul poate intenta o *acţiune în declararea simulaţiei* pentru a înlătura aparenţa creată prin actul public (dar nereal), în condiţiile art. 1.289 C. civ. Cu referire la regimul juridic al acestei acţiuni, se impun unele precizări privind *proba simulaţiei* şi *prescripţia*.

În ceea ce priveşte proba, părţile contractului de *prête-nom*, la care se adaugă succesorii lor universali şi cu titlu universal, vor putea face dovada contractului de mandat fără reprezentare potrivit dreptului comun, în sensul că *dacă valoarea obiectului său este mai mare de 250 lei este necesar un înscris* [art. 309 alin. (2) C. pr. civ.][1]. Prin *excepţie*, potrivit art. 309 alin. (4) C. pr. civ., proba contractului poate fi făcută şi cu martori în următoarele situaţii: 1. partea s-a aflat în imposibilitate materială sau morală de a-şi întocmi un înscris pentru dovedirea actului juridic[2]; 2. există un început de dovadă scrisă, potrivit prevederilor art. 310[3]; 3. partea a pierdut înscrisul

---

facă toate demersurile astfel încât chiriaşii acelui municipiu să beneficieze de toate facilităţile prevăzute de lege (în speţă, furnizarea de utilităţi). Instanţa a reţinut că acel protocol reprezintă, în fapt, un contract de mandat fără reprezentare, încheiat între municipiu (mandantul ocult) şi asociaţia de proprietari (mandatarul ocult). În condiţiile în care asociaţia a plătit furnizorului (terţul contractant) contravaloarea gazelor şi penalităţile aferente, municipiul a fost obligat să repare prejudiciul suferit de mandatar în executarea mandatului. Instanţa a mai decis că, în calitate de proprietar al imobilului, municipiul urmează să recupereze de la chiriaşii săi contravaloarea gazelor naturale (T. Hunedoara, dec. civ. nr. 263/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

Într-o altă speţă, mandantul ocult a fost obligat să-i plătească mandatarului suma de 33.555,69 lei, reprezentând rate de credit, dobândă şi alte penalităţi plătite în baza a două contracte de împrumut, la care se adaugă dobânda legală penalizatoare, calculată de la data introducerii cererii de chemare în judecată şi până la data plăţii efective. Instanţa a reţinut că cele două împrumuturi au fost contractate de către mandatar în nume propriu, dar pe seama mandantului, iar de la un anumit moment mandantul nu a mai plătit ratele de credit (Jud. Buftea, sent. civ. nr. 7317/2018, publicată în *Indaco Lege5*).

[1] A se vedea, de exemplu, CSJ, s. civ., dec. nr. 463/1993, în *Jurisprudenţa CSJ 1993*, pp. 37-39.

[2] A se vedea L. Mihai, I. Chiriţă, *Nota* II la dec. civ. nr. 608/1987 a TJ Olt, în RRD nr. 11/1988, pp. 50-57.

[3] Potrivit art. 310 C. pr. civ., „(1) Se socoteşte început de dovadă scrisă orice scriere, chiar nesemnată şi nedatată, care provine de la o persoană căreia acea scriere i se opune ori de la cel al cărui succesor în drepturi este acea persoană, dacă scrierea face credibil faptul pretins. (2) Constituie început de dovadă scrisă şi înscrisul, chiar nesemnat de

doveditor din pricina unui caz fortuit sau de forţă majoră; 4. părţile convin, fie şi tacit, să folosească această probă, însă numai privitor la drepturile de care ele pot să dispună; 5. actul juridic este atacat pentru fraudă, eroare, dol, violenţă ori este lovit de nulitate absolută pentru cauză ilicită sau imorală, după caz. Art. 1.292 teza a II-a C. civ. prevede în mod expres că „*Părţile pot dovedi şi ele simulaţia cu orice mijloc de probă, atunci când pretind că aceasta are caracter ilicit*"; 6. se cere lămurirea clauzelor actului juridic[1].

Recunoaşterea părţii (mărturisirea judiciară) (art. 348-349 C. pr. civ.) face inutilă administrarea altor probe[2], întrucât mărturisirea judiciară face deplină dovadă împotriva aceluia care a făcut-o, fie personal, fie prin mandatar cu procură specială[3].

În privinţa prescripţiei, dacă acţiunea mandantului în declararea simulaţiei nu are drept finalitate realizarea unui drept, ci este o *acţiune în constatare*, nu va fi supusă efectelor extinctive ale prescripţiei, potrivit principiului că aparenţa în drept poate fi înlăturată oricând, actul juridic simulat nefiind susceptibil de consolidare prin trecerea timpului. Altfel spus, este o *acţiune imprescriptibilă*[4].

În anumite situaţii, acţiunea în declararea simulaţiei va avea şi un al doilea capăt de cerere, prin care reclamantul-mandant solicită ca pârâtul-mandatar să fie obligat la efectuarea unei prestaţii subsecvente admiterii

---

persoana căreia acesta i se opune, dacă a fost întocmit în faţa unui funcţionar competent care atestă că declaraţiile cuprinse în înscris sunt conforme celor făcute de acea persoană. (3) Începutul de dovadă scrisă poate face dovada între părţi numai dacă este completat prin alte mijloace de probă, inclusiv prin proba cu martori ori prin prezumţii".

[1] Pentru amănunte, a se vedea: M. Fodor, în V.M. Ciobanu, M. Nicolae (coord.), *Noul Cod de procedură civilă comentat şi adnotat*, *op. cit.*, vol. I, pp. 966-978; G. Boroi, M. Stancu, *Drept procesual civil*, ed. a 3-a, revizuită şi adăugită, Ed. Hamangiu, Bucureşti, 2016, pp. 471-475.

[2] A se vedea L. Mihai, *Notă II* la dec. pen. nr. 504/1983 a TJ Caraş-Severin, în RRD nr. 7/1984, pp. 44-46 şi lucrările citate de autor, inclusiv dec. pen. nr. 11/1964 a T. Capitalei, col. II, în JN nr. 11/1964, p. 173.

[3] În privinţa mărturisirii extrajudiciare, art. 350 C. pr. civ. dispune că „(1) Mărturisirea făcută în afara procesului este un fapt supus aprecierii judecătorului, potrivit regulilor generale de probaţiune. (2) Mărturisirea extrajudiciară verbală nu poate fi invocată în cazurile în care proba cu martori nu este admisă".

[4] TS, s. civ., dec. nr. 3009/1973, în RRD nr. 7/1974, p. 59; R. Petrescu, *loc. cit.*, p. 39; ICCJ, s. I civ., dec. civ. nr. 5782/2013, publicată pe *www.scj.ro*; T. Giurgiu, sent. civ. nr. 189/2019, publicată în *Indaco Lege5*.

capătului de cerere privind declararea simulației (de exemplu, să fie obligat mandatarul să-i remită suma de bani plătită de către terț în schimbul bunului mandantului ce a format obiectul contractului de vânzare încheiat între mandatar, pe seama mandantului, și terț). Dacă acest al doilea capăt de cerere urmărește realizarea unui drept patrimonial, cererea *va fi prescriptibilă* în cadrul termenului general de prescripție. În cazul în care a operat prescripția, cererea principală privind declararea simulației va fi respinsă ca fiind lipsită de interes[1].

Tot în legătură cu prescripția, dacă mandatarul ocult recunoaște drepturile mandantului (dobândite prin actul încheiat în numele său, dar pe seama acestuia din urmă), termenul prescripției nu va începe să curgă decât în momentul în care moștenitorii mandatarului vor invoca existența unor drepturi personale[2].

Uneori, mandantul solicită să se admită capătul de cerere privind declararea simulației, să se constate că are calitatea de proprietar al bunului cumpărat de mandatar de la terț[3] și, dacă nu are posesia bunului, să fie obligat mandatarul să îi transmită dreptul de proprietate asupra bunului cumpărat de la terț pe seama mandantului.

În privința obligației mandatarului ocult de a da socoteală (de a-i remite mandantului tot ceea ce a primit pe seama acestuia), Codul civil (art. 2.041) conține unele *prevederi speciale*, făcându-se distincție în funcție de bunurile dobândite de mandatar de la terț. Astfel:

i) Mandantul poate revendica *bunurile mobile* dobândite pe seama sa de către mandatarul care a acționat în nume propriu, cu excepția bunurilor dobândite de terți prin efectul posesiei de bună-credință [art. 2.041 alin. (1) C. civ.]. Ca urmare a existenței mandatului fără reprezentare, din punct de vedere juridic mandantul devine proprietarul bunului mobil din momentul în care se încheie valabil contractul dintre terț și mandatarul ocult. De aceea

---

[1] Fl.-A. Baias, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole,* 2014, p. 1438; L. Pop, I.F. Popa, S.I. Vidu, *op. cit.*, p. 178.

[2] TS, s. civ., dec. nr. 804/1970, citată de R. Petrescu, *loc. cit.*, pp. 38-39.

[3] Pentru o speță în care instanța a constatat caracterul simulat prin interpunere de persoane a contractului de vânzare încheiat între terț, în calitate de vânzător, și mandatarul ocult, în calitate de cumpărător, și, de asemenea, a constatat că mandantul este cumpărătorul autovehiculului, a se vedea Jud. Segarcea, sent. civ. nr. 214/2018, definitivă prin dec. civ. nr. 1933/2018 a T. Dolj, publicate în *Indaco Lege5.*

se prevede posibilitatea mandantului de a „revendica" bunurile mobile, fiind cunoscut faptul că acţiunea în revendicare „tinde nu numai la recunoaşterea (constatarea) dreptului de proprietate, ci şi la realizarea acestuia, prin restituirea stăpânirii materiale"[1], iar hotărârea judecătorească prin care se admite acţiunea în revendicare produce *efecte declarative*, iar nu constitutive de drepturi.

Deşi dreptul la acţiunea în revendicare este *imprescriptibil* [art. 563 alin. (2) C. civ.], acţiunea în revendicare va fi respinsă ca neîntemeiată dacă mandatarul (care este un neproprietar) încheie un act translativ de proprietate cu titlu oneros cu un terţ de bună-credinţă (art. 937 C. civ.). În acest caz, mandatarul va putea fi obligat la despăgubiri în temeiul contractului de mandat fără reprezentare.

ii) Dacă bunurile dobândite de mandatar sunt *imobile sau mobile supuse unor formalităţi de publicitate* (acţiuni, obligaţiuni, părţi sociale, nave, aeronave, drepturi de proprietate industrială etc.) acesta este obligat să le transmită mandantului [art. 2.041 alin. (1) şi (2) C. civ.].

În cazul în care mandatarul refuză să transmită mandantului un bun imobil sau un bun mobil supus unei formalităţi de publicitate, mandantul poate solicita instanţei de judecată să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de act de transmitere a bunului dobândit [art. 2.041 alin. (1) teza a II-a şi alin. (2) C. civ.][2].

În ceea ce priveşte imobilele, cerinţele textului de lege sunt impuse de prevederile art. 885 alin. (1) C. civ. („Sub rezerva unor dispoziţii legale contrare, drepturile reale asupra imobilelor cuprinse în cartea funciară se dobândesc, atât între părţi, cât şi faţă de terţi, numai prin înscrierea lor în cartea funciară, pe baza actului sau faptului care a justificat înscrierea") şi ale art. 888 C. civ. („Înscrierea în cartea funciară se efectuează în baza

---

[1] V. Stoica, *Drept civil. Drepturile reale principale*, Ed. C.H. Beck, Bucureşti, 2013, p. 475.

[2] Într-o speţă (T. Hunedoara, dec. civ. nr. 981/2017, publicată în *Indaco Lege5*) instanţa a constatat că pârâtul-mandatar a dobândit, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat, în nume propriu, dar pe seama reclamantei-mandante imobilele, teren şi construcţii, l-a obligat pe pârât să transmită reclamantei dreptul de proprietate asupra imobilelor, iar în caz de refuz hotărârea judecătorească ţine loc de act de transmitere a imobilelor, şi a dispus efectuarea cuvenitelor menţiuni în cartea funciară, respectiv intabularea în cartea funciară a dreptului de proprietate al reclamantei în cotă de 1/1 parte.

înscrisului autentic notarial, a hotărârii judecătoreşti rămase definitivă, a certificatului de moştenitor sau în baza unui alt act emis de autorităţile administrative, în cazurile în care legea prevede aceasta").

Aşadar, chiar şi în situaţia în care mandatul fără reprezentare a fost încheiat în formă autentică, situaţie destul de rar întâlnită în practică[1], este nevoie de un act de transmitere a dreptului de proprietate de la mandatarul ocult la mandant, încheiat în formă autentică, urmat de intabularea în cartea funciară. Cu acest prilej, notarul va verifica dacă dreptul de proprietate a fost anterior înscris în cartea funciară pe numele mandatarului şi se va percepe impozitul pe transferul dreptului de proprietate[2]. Fiind în prezenţa unei duble transmisiuni a dreptului (mai întâi de la terţ la mandatarul ocult şi apoi de la mandatar la mandant), mandantul va suporta cheltuielile aferente ambelor acte de transmitere a dreptului, dacă părţile nu au convenit altfel[3].

---

[1] În cazul mandatului fără reprezentare, de regulă nu se redactează un înscris şi cu atât mai puţin unul autentic, fiind frecvente situaţiile în care există o *imposibilitate morală* de a preconstitui un înscris ori *există un început de dovadă scrisă*. După cum s-a spus (T. Hunedoara, dec. civ. nr. 981/2017, *cit. supra*), instituţia juridică a mandatului fără reprezentare „este destinată acoperirii situaţiilor de fapt în care, spre exemplu, un membru al familiei este plecat la muncă în străinătate, trimiţând sume de bani acasă cu scopul achiziţionării a diverse bunuri de către un alt membru al familiei, însă pe seama sa, dreptul de proprietate asupra acestor bunuri urmând a fi transferat ulterior pe numele celui care a procurat fondurile". Cel în numele căruia se achiziţionează bunurile poate fi un membru de familie (soţ, rudă), dar şi un afin, un concubin sau un partener de afaceri, actual sau viitor.

[2] A se vedea şi I. Popa, *Contractul de mandat*, în RRDP nr. 5/2016, p. 177.

[3] În doctrină (R. Dincă, *Contracte civile speciale în noul Cod civil*, *op. cit.*, pp. 254-255) s-a susţinut că atâta vreme cât „efectul constitutiv al înscrierii în cartea funciară este amânat prin lege şi înscrierile au doar efect de opozabilitate a dobândirii drepturilor tabulare faţă de terţi, dacă mandatul fără reprezentare s-a încheiat în formă autentică, el îndeplineşte condiţia de validitate impusă potrivit art. 1.244 C. civ. pentru actele care au ca efect transferul drepturilor supuse înscrierii în cartea funciară. În consecinţă, între mandant şi mandatar bunul imobil este considerat dobândit de către mandant de la data la care terţul contractant i-l transmite mandatarului. Înscrierea dreptului mandantului se poate face pe baza actului de transmitere de la terţ la mandatar şi a contractului de mandat fără reprezentare, având efect de opozabilitate faţă de terţi. Dacă pentru înscriere sunt necesare şi alte demersuri sau înscrisuri din partea mandatarului, refuzul acestuia de a face asemenea demersuri sau furniza asemenea înscrisuri poate fi sancţionat de mandant printr-o acţiune în prestaţie tabulară".

Dacă mandatarul refuză să transmită mandantului dreptul asupra bunului imobil, mandantul poate formula *o cerere în realizarea dreptului*, prescriptibilă în termenul general de prescripție de *3 ani*, solicitând instanței să pronunțe o hotărâre care să suplinească consimțământul mandatarului. O astfel de hotărâre judecătorească va avea *caracter constitutiv de drepturi*, va opera transferul dreptului de la data rămânerii *definitive* a hotărârii și pe baza ei se va proceda la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate al mandantului. Mandantul poate solicita și obligarea mandatarului la plata de *despăgubiri* pentru acoperirea prejudiciului cauzat de refuzul mandatarului de a-i transmite mandantului de îndată ce este posibil dreptul asupra imobilului dobândit de la terț (de exemplu, va putea solicita fructele civile de care a fost lipsit).

Apreciem că o astfel de opinie nu poate fi susținută: i) *întâi*, nici Codul civil și nici Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Codului civil nu conțin prevederi de natură a crea un regim juridic diferit în funcție de efectul înscrierii în cartea funciară (constitutiv sau pentru opozabilitate). În aceste condiții, este greu de crezut că funcționarii de la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară vor efectua înscrierea pe numele mandantului fără un al doilea act de transfer de la mandatar la mandant; ii) *apoi*, deși există două transferuri ale dreptului de proprietate (terț-mandatar și, respectiv, mandatar-mandant), s-ar plăti doar o singură dată impozitul aferent transferului dreptului de proprietate, ceea ce – în absența unei prevederi exprese – nu este admisibil. De altfel, în doctrina franceză (a se vedea Ph. Malaurie, L. Aynes, P.-Y. Gautier, *Contractele speciale*, p. 271) s-a arătat că „deoarece față de terți prête-nom-ul nu reprezintă mandantul, achiziția pe care el o face antrenează o dublă schimbare de proprietate: de la vânzător la el însuși, apoi de la el însuși la cel pentru care acționează atunci când îi transferă bunul pe care l-a cumpărat. Ceea ce produce grave consecințe fiscale pentru interesați"; iii) *în al treilea rând*, dacă, de exemplu, printr-o procură autentică mandatarul este împuternicit de către mandant să-i cumpere un teren în zona Bran-Moieciu, iar mandatarul cumpăra în numele său de la același proprietar două parcele, cu numere cadastrale diferite, dintre care pe una dorește să o păstreze pentru el însuși, iar cealaltă a fost cumpărată pe seama mandantului (evident, fără a exista vreo mențiune în contractul de vânzare), registratorul de carte funciară nu va putea, fără participarea mandatarului, ca doar pe baza contractului de mandat să înscrie dreptul de proprietate asupra unei *anumite* parcele pe numele mandantului. Pentru opinia potrivit căreia este necesar în toate cazurile un nou act de transfer între mandatar și mandant, a se vedea și: Gh. Piperea, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 2186; I. Popa, *op. cit.*, p. 177; T. Hunedoara, dec. civ. nr. 981/2017, *cit. supra*.

Prevederile referitoare la obligaţia mandatarului de a-i transfera mandantului printr-un act formal dreptul dobândit de la terţ pe seama mandantului şi cele relative la pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de act de transmitere a bunurilor dobândite se aplică şi în cazul bunurilor mobile supuse unor formalităţi de publicitate, întrucât şi în aceste situaţii înscrierea nu se poate efectua decât în baza actului de transfer sau a hotărârii judecătoreşti. De exemplu, în cazul înscrierii unui transfer al dreptului asupra unei mărci, Oficiul de Stat pentru Invenţii şi Mărci va efectua înscrierea în Registrul mărcilor pe baza unui înscris care să dovedească schimbarea titularului mărcii (art. 48 din Legea nr. 84/1998).

În ceea ce priveşte contractele care se încheie, potrivit legii, intuitu personae, regulile care guvernează contractul de mandat fără reprezentare *nu sunt aplicabile*. Contractul încheiat (valabil) în considerarea persoanei mandatarului fără reprezentare (de exemplu, cumpărare de case din fondul de stat – care se vând numai persoanelor care îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege[1] –, de arme[2], contractul de societate civilă etc.) produce efecte numai faţă de acea persoană care devine titulara drepturilor şi obligaţiilor rezultând din actul încheiat[3]. Astfel fiind, mandantul nu devine proprietarul bunului dobândit, însă, ca efect al mandatului (şi dacă nu există impedimente legale), poate cere transferarea dreptului de proprietate asupra sa printr-un nou act de înstrăinare valabil; dacă însă, independent de voinţa mandatarului ocult, retransmiterea nu este posibilă, acesta din urmă poate fi obligat numai la restituirea sumelor plătite de mandant (actualizate cu rata inflaţiei). Dacă retransmiterea nu este posibilă potrivit legii, instanţa de judecată nu poate să pronunţe o hotărâre care să ţină loc de act de transmitere a bunului dobândit de către mandatar, pentru că ar însemna ca părţile să

[1] De exemplu, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, „*Chiriaşii titulari de contract* ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14 (6 luni de la data intrării în vigoare a legii – n.n.), pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a preţului".

[2] Art. 13 alin. (1) din Legea nr. 295/2004 prevede că persoanele fizice de cetăţenie română cu domiciliul sau reşedinţa în România, *care îndeplinesc condiţiile prevăzute de lege* (art. 14), *pot fi autorizate*, la cerere, să procure arme letale.

[3] TS, s. civ., dec. nr. 201/1988, în RRD nr. 10/1988, p. 65. A se vedea şi: *idem*, dec. nr. 1982/1974, în CD 1974, p. 76; *idem*, dec. nr. 1228/1978, în CD 1978, p. 69.

beneficieze de concursul instanţei pentru a frauda legea, ceea ce nu este admisibil.

În schimb, s-a hotărât că în cazul încheierii contractului în calitate de dobânditor de către două persoane, deşi contractul s-a încheiat *intuitu personae*, se admite dovada simulării cumpărării de către unul dintre semnatari, preţul fiind plătit în realitate numai de către celălalt[1].

d) *Situaţia juridică a creditorilor mandatarului.* Potrivit art. 2.042 C. civ., „Creditorii mandatarului nu pot urmări bunurile dobândite de acesta în nume propriu, dar pe seama mandantului, dacă mandatul fără reprezentare are dată certă şi aceasta este anterioară luării oricărei măsuri asigurătorii sau de executare". Textul de lege urmăreşte să soluţioneze în condiţii echitabile potenţialul conflict dintre creditorii mandatarului, pe de o parte, şi mandant, pe de altă parte, care este şi el un creditor al obligaţiei de transmitere a bunurilor dobândite de mandatar în nume propriu, dar pe seama mandantului.

Pentru a se evita fraudarea creditorilor mandatarului prin antedatarea contractului de mandat fără reprezentare, legiuitorul impune condiţia ca acest contract să aibă dată certă anterioară oricărei măsuri asigurătorii (respectiv *sechestrul asigurător*, reglementat de art. 952-969 C. pr. civ., *poprirea asigurătorie*, reglementată de art. 970-971 C. pr. civ., *sechestrul judiciar*, reglementat de art. 972-977 C. pr. civ.) sau de executare[2].

Înscrisurile autentice au dată certă prin ele însele (data autentificării), iar înscrisurile sub semnătură privată dobândesc dată certă în condiţiile prevăzute de art. 278 C. pr. civ.[3].

---

[1] TS, s. civ., dec. nr. 2643/1974, în *Repertoriu 1969-1975*, p. 139.

[2] Potrivit art. 664 C. pr. civ., executarea silită poate porni numai la cererea creditorului, dacă prin lege nu se prevede altfel, iar cererea de executare silită se depune la biroul executorului judecătoresc competent. Art. 665 C. pr. civ. dispune că de îndată ce primeşte cererea de executare, executorul judecătoresc, prin încheiere, va dispune înregistrarea acesteia şi deschiderea dosarului de executare.

[3] Potrivit art. 278 alin. (1) C. pr. civ., „Data înscrisurilor sub semnătură privată este opozabilă altor persoane decât celor care le-au întocmit, numai din ziua în care a devenit certă, prin una dintre modalităţile prevăzute de lege, respectiv: 1. din ziua în care au fost prezentate spre a se conferi dată certă de către notarul public, executorul judecătoresc sau alt funcţionar competent în această privinţă; 2. din ziua când au fost înfăţişate la o autoritate sau instituţie publică, făcându-se despre aceasta menţiune pe înscrisuri; 3. din

În ipoteza în care se iveşte un conflict între creditorii mandatarului şi mandant, problema litigioasă se poate rezolva de către instanţa de executare, pe calea unei *contestaţii la executare*. De exemplu, în conformitate cu prevederile art. 713 alin. (5) C. pr. civ., în cazul procedurii urmăririi silite mobiliare sau imobiliare asupra bunului dobândit de mandatar pe seama mandantului, acesta din urmă poate introduce contestaţie la executare dacă are un drept de proprietate ori un alt drept real cu privire la bunul supus urmăririi silite[1].

e) *Situaţia în care mandatarul nu comunică terţilor calitatea sa de reprezentant al mandantului*

Raporturile dintre mandant şi mandatar, pe de o parte, şi raporturile lor cu terţii, pe de altă parte, se reglementează conform regulilor de la mandatul fără reprezentare şi în ipoteza în care, deşi mandantul n-a urmărit ca persoana sa să fie ascunsă faţă de terţi, totuşi mandatarul nu comunică terţilor contractanţi calitatea sa de reprezentant[2].

Astfel, potrivit art. 1.297 alin. (1) C. civ., contractul încheiat de mandatar în limita puterilor conferite, atunci când terţul contractant nu cunoştea şi nici nu ar fi trebuit să cunoască faptul că mandatarul acţiona în

---

ziua când au fost înregistrate într-un registru sau alt document public; 4. din ziua morţii ori din ziua când a survenit neputinţa fizică de a scrie a celui care l-a întocmit sau a unuia dintre cei care l-au subscris, după caz; 5. din ziua în care cuprinsul lor este reprodus, chiar şi pe scurt, în înscrisuri autentice întocmite în condiţiile art. 269, precum încheieri, procese-verbale pentru punerea de sigilii sau pentru facere de inventar; 6. din ziua în care s-a petrecut un alt fapt de aceeaşi natură care dovedeşte în chip neîndoielnic anterioritatea înscrisului".

[1] Evident, contestaţie la executare poate introduce şi mandatarul, care trebuie să dovedească faptul că bunurile nu îi aparţin. A se vedea şi Gh. Piperea, în *Noul Cod civil. Comentariu pe articole*, 2014, p. 2187.

Aşadar, în vederea evitării unor probleme generate de executarea silită declanşată de către creditorii mandatarului, pentru mandant este important să-şi aleagă cu grijă mandatarul (care trebuie să fie o persoană de încredere şi solvabilă) şi, în plus, este indicat să rezolve cât mai repede problema transmiterii bunurilor dobândite de mandatar pe seama sa.

[2] Şi în această situaţie – dacă mandatul a fost valabil încheiat, dar mandatarul refuză să-şi execute obligaţiile faţă de mandant – acesta din urmă trebuie să intenteze o acţiune în declararea simulaţiei. A se vedea M. Georgescu, Al. Oproiu, *Notă* (critică) la dec. civ. a TJ Olt nr. 1327/1985, în RRD nr. 2/1987, pp. 48-51.

această calitate, îi obligă numai pe mandatar şi pe terţ, dacă prin lege nu se prevede altfel.

f) *Aplicarea, în completare, a regulilor de la mandatul cu reprezentare.* Potrivit art. 2.039 alin. (2) C. civ., dispoziţiile secţiunii referitoare la mandatul fără reprezentare se completează, în mod corespunzător, cu regulile aplicabile mandatului cu reprezentare. Bunăoară, se aplică şi în materia mandatului fără reprezentare normele juridice care reglementează prezumţia de gratuitate în cazul mandatului dintre două persoane fizice, obligaţiile mandatarului, obligaţiile mandantului, încetarea mandatului.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Librăria ta de carte de specialitate
juridică, economică şi business

Din 2008 suntem
alegerea lor...

TU?

Cursuri universitare • Tratate • Monografii • Coduri • Legislaţie • Jurisprudenţă • Reviste de specialitate

www.ujmag.ro

ujmagro
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN

Bd. Iuliu Maniu nr. 7, clădirea Cotroceni Business Center corp C,
sector 6, Bucureşti (lângă AFI MALL)
021.312.22.21 | 0733.673.555 | comenzi@ujmag.ro

BCU IAŞI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

Universul Juridic

nihil sine iure

instrument de pregătire profesională

PARTENERIAT Suntem o comunitate impresionantă – peste **40.000 de membri activi**

ONLINE **Conținut juridic de calitate disponibil de pe orice dispozitiv:** laptop, mobil sau tabletă

REZULTATE Puteți accesa informații juridice reale, certificate editorial, necesare activității dvs., în orice moment, sub **semnătura specialiștilor recunoscuți în domeniu**

TRADIȚIE În **18 ani** am devenit cel mai important actor al pieței editoriale juridice! Peste **2.000 de titluri, 1.000 de autori, 12 reviste juridice**. Acum și **online!**

ARTICOLE Peste **10.000 de pagini** de conținut profesional structurat pe **12 secțiuni**, pentru a facilita accesul la conținutul relevant

LEGISLAȚIE **Modificări legislative, legi promulgate, decizii CCR și ÎCCJ, proiecte de legi**

ALĂTURĂ-TE CELOR 40.000 de profesioniști!
BENEFICIAZĂ de avantajele contului premium: GO PREMIUM!
Testează şi convinge-te!

www.universuljuridic.ro

CAMPANIA „ANTIPIRATERIE"

ujmagro
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN

RESPECT PENTRU PROFESORII NOȘTRI!
FACULTATEA DE DREPT FORMEAZĂ JURIȘTI,
NU INFRACTORI!

Parteneri

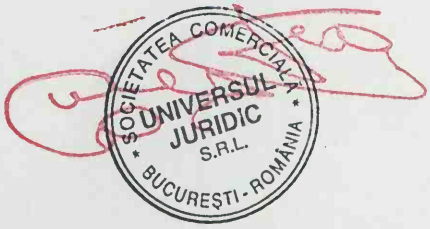
ULBS
FACULTATEA DE DREPT

DREPT

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITY LIBRARY



Prof. univ. dr. FRANCISC DEAK s-a născut la 9 decembrie 1927 în Şimleu Silvaniei şi a absolvit cu diplomă de merit Facultatea de Drept din Cluj, promoţia 1951.

A predat dreptul civil la Facultatea de Drept a Universităţii din Bucureşti între anii 1951 şi 1997, devenind una dintre cele mai importante personalităţi ale ştiinţei juridice din România. În această calitate, a format zeci de generaţii de jurişti, pentru care a constituit un model de profesionalism, creativitate, riguozitate, exigenţă şi onestitate.

Prof. univ. dr. FRANCISC DEAK a încetat din viaţă la 11 mai 2001.

Volumul II al ediţiei a V-a a fost actualizat de domnii Lucian Mihai şi Romeo Popescu, profesori universitari doctori la Facultatea de Drept a Universităţii din Bucureşti.

BCU IASI / CENTRAL UNIVERSITARA

ujmagro
UNIVERSUL JURIDIC MAGAZIN
Ai tot DREPTUL să alegi!
www.ujmag.ro

ISBN general 978-606-39-0107-2
ISBN vol. II 978-606-39-0109-6
9 786063 901096